

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um almennar íbúðir og lögum um húsnæðismál (almennar íbúðir vegna náttúruhamfara í Grindavíkurbæ).

Frá meiri hluta velferðarnefndar (LínS, BHS, BjG, BHar, GIK, LRS, ÓBK).

I. KAFLI

Breyting á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016.

1. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 7. mgr. 11. gr., sbr. einnig og 14. gr., er heimilt að veita allt að 30% stofnframlag ríkis á grundvelli 11. gr. vegna kaupa á allt að 60 almennum íbúðum til þess að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga sem þurfa að leigja húsnæði til íbúðar utan Grindavíkurbæjar vegna jarðhræringa á Reykjaneskaga. Með því er átt við almennar íbúðir sem eru sérstaklega ætlaðar einstaklingum eða fjölskyldum sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigu og voru með lögheimili eða aðsetur í Grindavíkurbæ 10. nóvember 2023 en var gert að yfirgefa heimili sitt á grundvelli laga um almannavarnir. Fasteignir í þeirra eigu sem staðsettar eru í Grindavíkurbæ teljast ekki til eigna í skilningi 10. gr.

Heimild 1. mgr. er bundin því skilyrði að sveitarfélag þar sem íbúð er staðsett lýsi því yfir að það geti ekki eða muni ekki veita stofnframlag til kaupanna sem nemur 12% af stofnvirði almennrar íbúðar, sbr. 14. gr. Er sveitarfélaginu þá, þrátt fyrir 1. másl. 1. mgr. 14. gr., heimilt að veita stofnframlag að hluta. Skal stofnframlag ríkis skv. 1. mgr. 11. gr. þá vera 18% að viðbættum þeim hluta 12% stofnframlags sveitarfélags skv. 1. másl. 1. mgr. 14. gr. sem greiðist ekki af sveitarfélaginu þannig að samanlögð stofnframlög ríkis og sveitarfélags skv. 11. og 14. gr. nemi 30% af stofnvirði íbúðar.

Heimilt er að veita viðbótarframlag frá ríkinu vegna almennra íbúða skv. 1. mgr. til að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta þörf fyrir og ákvarða fjárhæð viðbótarframlags samkvæmt ákvæði þessu. Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem viðbótarframlag hefur verið veitt vegna nema til komi endurgreiðsla þess og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og viðkomandi sveitarfélag, hafi það veitt stofnframlag til kaupanna, hafi veitt samþykki sitt fyrir eigendaskiptunum að uppfylltum nánari skilyrðum, sbr. 1. mgr. 16. gr. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er þó heimilt að fresta eða veita undanþágu frá endurgreiðslu viðbótarframlagsins að nánari skilyrðum uppfylltum.

Sveitarfélag þar sem íbúð er staðsett getur innan þriggja ára frá því að stjórnvöld heimila íbúum að flytja aftur til Grindavíkur samþykkt að veita stofnframlag vegna íbúðarinnar sem nemur 12% af markaðsvirði hennar, að teknu tilliti til þess stofnframlags sem það hefur eftir atvikum þegar veitt til kaupanna, sbr. 2. mgr. Skal fjárhæð þess miðast við sama hlutfall af markaðsverði íbúðarinnar við veitingu stofnframlags sveitarfélags samkvæmt þessari málsgrein og viðbót ríkisins skv. 3. másl. 3. mgr. nam af stofnvirði íbúðarinnar við kaupun. Stofnframlag sveitarfélags samkvæmt þessari málsgrein skal koma í stað stofnframlags ríkis-

ins í sama hlutfalli og viðbót ríkisins skv. 3. málsl. 3. mgr. nam af upphaflegu stofnvirði íbúðarinnar og skal það renna í ríkissjóð. Fer þá um íbúðina samkvæmt almennum ákvæðum laga um almennar íbúðir. Veiti sveitarfélag ekki stofnframlag samkvæmt þessari málsgrein skal íbúðin seld og stofnframlag ríkis og, eftir atvikum, sveitarfélags ásamt viðbótarframlagi skv. 3. mgr. endurgreitt. Um endurgreiðslu þeirra framlaga fer samkvæmt ákvæðum 16. gr.

Leigusamningar um almennar íbúðir samkvæmt ákvæði þessu skulu vera ótímabundnir en heimilt er að gera tímabundna samninga óski leigjandi eftir því. Um forgangsrétt til áframhaldandi leigu fer skv. X. kafla húsaleigulaga. Takist ekki að leigja almenna íbúð til leigjenda skv. 1. mgr. er heimilt að leigja hana til annarra leigjenda í samræmi við nánari ákvæði 19. gr. og úthlutunarreglur viðkomandi stofnframlagshafa í allt að 18 mánuði. Að þeim tíma loknum skal íbúðin seld hafi sveitarfélag ekki veitt stofnframlag vegna íbúðarinnar fyrir þann tíma skv. 4. mgr. Skal stofnframlag ríkis og, eftir atvikum, sveitarfélags, ásamt viðbótarframlagi skv. 3. mgr. þá endurgreitt. Um endurgreiðslu þeirra framlaga fer samkvæmt ákvæðum 16. gr. Veiti sveitarfélag stofnframlag innan frestsins fer um íbúðina samkvæmt almennum ákvæðum laga um almennar íbúðir.

Ráðherra er heimilt að setja nánari fyrirmæli um framkvæmd ákvæðis þessa með reglugerð, svo sem um frekari skilyrði fyrir veitingu stofnframlags og viðbótarframlags sem og um úthlutun almennra íbúða samkvæmt ákvæði þessu.

Heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að veita stofnframlag og viðbótarframlag samkvæmt ákvæði þessu gildir til 31. desember 2024. Ákvæðið skal endurskoðað fyrir lok árs 2024.

II. KAFLI

Breyting á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998.

2. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 33. gr. laga þessara er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að veita félögum og félagasamtökum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtíma-markmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til endurfjármögnunar á þeim lánnum sem tekin voru til kaupa á almennum íbúðum til þess að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða VIII. í lögum um almennar íbúðir. Lán samkvæmt ákvæði þessu skal ekki nema hærri fjárhæð en nemur áhvílandi veðskuldum sem greiddar verða upp. Að öðru leyti gilda ákvæði VIII. kafla laganna og reglugerðir settar á grundvelli þeirra um lánveitingar samkvæmt ákvæði þessu.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Að kvöldi föstudagsins 10. nóvember 2023 ákvað lögreglustjórinn á Suðurnesjum, í samráði við Almannavarnir, að rýma Grindavíkurbæ og samhliða lýsti ríkislögreglustjóri yfir neyðarstigi. Ástæða ákvörðunarinnar voru skýr merki um myndun kvikugangs sem talið var mögulegt að gæti náð til Grindavíkur. Í ákvörðuninni fólst að öllum íbúum Grindavíkurbæjar var skylt að rýma hús sín og yfirgefa bæinn. Þá daga sem neyðarstigið stóð yfir var íbúum óheimilt að vera í Grindavíkurbæ nema samkvæmt ákvörðun lögregluyfirvalda og í fylgd með björgunarsveitarmönnum. Hinn 22. nóvember ákvað ríkislögreglustjóri, í samráði við lögreglustjóran á Suðurnesjum, að færa almannavarnastig af neyðarstigi niður á hættustig

frá og með klukkan 11 að morgni fimmtudagsins 23. nóvember 2023. Jarðhræringarnar á Reykjaneskaga hafa orsakað töluvert tjón í Grindavíkurbæ. Tjónamat á húseignum er þegar hafid og enda þótt því sé ekki lokið liggur fyrir að verulegar skemmdir hafa orðið á hluta íbúðarhúsa í bænum. Þá hafa einnig orðið skemmdir á gatnakerfi bæjarins og ýmsum innviðum, m.a. vatns- og frárennslislögnum. Óvíst er hver framvindan verður á jarðhræringunum á svæðinu og veldur sú óvissa því m.a. að hvorki er fyrir séð hvort né hvenær Grindvíkingum verði mögulegt að snúa aftur heim.

Ríkisstjórn Íslands vinnur nú að sérstakri áætlun til að mæta húsnæðisvanda íbúa Grindavíkur í kjölfar náttúruhamfaranna í Grindavíkurbæ. Liður í henni er að undirrituð hefur verið viljayfirlýsing um að Bjarg íbúðafélag hses. (hér eftir "Bjarg") kaupi allt að 60 almennar íbúðir til að mæta sérstaklega húsnæðisþörf tekju- og eignalægri heimila í Grindavík.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, nema stofnframlög til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum alla jafna 30% af stofnvirði íbúðar þannig að 18% stofnframlag komi frá ríki og 12% stofnframlag frá hlutaðeigandi sveitarfélagi þar sem íbúð er staðsett, sbr. 11. og 14. gr. laganna. Þar að auki geta, eftir atvikum, komið til viðbótarframlög ríkis vegna íbúða sem sérstaklega eru ætlaðar námsmönnum, öryrkjum eða skjólstæðingum félagsþjónustunnar og/eða sérstakt byggðaframlag vegna íbúða á köldum markaðssvæðum þar sem misvægi er í byggingarkostnaði og markaðsverði íbúða. Stofnframlag ríkis og sveitarfélaga er hvort um sig háð því að hinn aðilinn veiti einnig stofnframlag, sbr. 7. mgr. 11. gr. og 5. mgr. 14. gr. laganna, þannig að ef sveitarfélag samþykkir ekki veitingu stofnframlags fellur samþykki ríkisins fyrir veitingu stofnframlags niður og öfugt.

Ljóst er að meiri hluti þeirra íbúða sem horft er til þess að kaupa á grundvelli viljayfirlýsingarinnar verður á suðvesturhorni landsins og myndi því stofnframlag sveitarfélags falla á þau sveitarfélög sem nú þegar hafa hlaupið undir bagga og veitt Grindvíkingum opinbera þjónustu, svo sem skóla- og leikskólaláss. Óljóst er hvaða fjárhagslega svigrúm sveitarfélögin hafa til þess að leggja fram 12% af stofnvirði þeirra íbúða sem stendur til að kaupa. Í því skyni að greiða fyrir að keyptar verði íbúðir í samræmi við viljayfirlýsinguna er því nauðsynlegt að gera breytingu á lögum um almennar íbúðir sem heimili Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að veita stofnframlag ríkisins vegna kaupanna komi ekki fullt stofnframlag á móti frá hlutaðeigandi sveitarfélagi. Stofnuninni verði jafnframt heimilt að veita hærri stofnframlög ríkisins sem komi í stað stofnframlags sveitarfélagsins í heild eða að hluta, ef svo ber undir. Ekki er þó gert ráð fyrir að umrædd heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði sérstaklega bundin við íbúðir samkvæmt framangreindri viljayfirlýsingu um íbúðakaup á vegum Bjargs.

Samhliða er lagt til að ákvæði til bráðabirgða bætist við lög um húsnæðismál, nr. 44/1998, sem heimili Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að veita lán til endurfjármögnunar á lánnum sem tekin hafa verið hjá öðrum lánveitendum vegna umræddra íbúða fyrir tekju- og eignalága Grindvíkinga. Með því er ætlunin að gera viðkomandi stofnframlagshöfum kleift að fjármagna sig til skemmri tíma hjá lánveitendum sem bjóða vaxtabindingu til skemmri tíma en Húsnæðis- og mannvirkjastofnun án þess að þeir fyrirgeri með því möguleika sínum til að taka langtímalán hjá stofnuninni á síðari stigum. Í því sambandi er horft til þess að leiguíbúðalán stofnunarinnar eru veitt til lengri tíma en almennt býðst á markaði, eða til allt að 50 ára, sem veitir stofnframlagshöfum fyrirsjáanleika og öryggi í rekstri. Aftur á móti eru vextir á slíkum lánnum fastir til 10 ára samkvæmt gildandi lánskjörum.

Gert er ráð fyrir að um tímabundið úrræði verði að ræða sem gildi til ársloka 2024. Jafnframt að heimildirnar skuli endurskoðaðar fyrir þann tíma með tilliti til þess hvort þörf sé á

framlengingu úrræðisins með hliðsjón af aðstæðum, eftir atvikum, með breytingum á fyrirkomulagi þess.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að við lög um almennar íbúðir, nr. 52/2016, bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða til að greiða fyrir kaupum á almennum íbúðum til að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga sem þurfa að leigja húsnæði til íbúðar utan Grindavíkurbæjar vegna jarðhræringanna á Reykjanesskaga. Umræddar íbúðir verði þannig sérstaklega ætlaðar tekju- og eignalægri Grindvíkingum sem þurftu að yfirgefa heimili sitt samkvæmt fyrirráðgjafi stjórnvalda á grundvelli laga um almannavarnir. Samkvæmt 1. mgr. er lagt til að gert verði að megin-skilyrði að viðkomandi hafi verið með lögheimili eða tímabundið aðsetur í Grindavíkurbæ hinn 10. nóvember 2023 þegar ákvörðun var tekin um rýmingu svæðisins vegna náttúruhamfaranna á grundvelli laga um almannavarnir. Í öðru lagi er gert að skilyrði að tekjur og eignir viðkomandi séu í samræmi við tekju- og eignamörk laga um almennar íbúðir skv. 6. og 7. mgr. 10. gr. laganna, sbr. einnig 6. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, nr. 183/2020, með síðari breytingum. Íbúðirnar verði fyrst um sinn sérstaklega ætlaðar umræddum hópi og jafnframt lagt til að við mat á eignum í skilningi 10. gr. laganna og 6. gr. reglugerðarinnar verði ekki horft til fasteigna sem umræddir leigjendur kunna að eiga í Grindavíkurbæ.

Í þessu skyni er í 1. og 2. mgr. gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði veitt tímabundin heimild að veita hærra stofnframlag ríkis en almennt er gert ráð fyrir í 1. másl. 1. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir, eða sem nemur allt að 12% hlut sveitarfélags skv. 1. másl. 1. mgr. 14. gr. laganna, annaðhvort í heild eða að hluta. Þannig geti stofnframlag ríkis sem veitt er á grundvelli bráðabirgðaákvæðisins numið allt að 30% af stofnvirði almennrar íbúðar, í stað 18%, ef það sveitarfélag þar sem íbúð er staðsett lýsir því yfir að það geti ekki eða muni ekki veita stofnframlag sem nemur 12% af stofnvirði íbúðarinnar, líkt og löggin gera almennt ráð fyrir. Samhliða er lagt til að kveðið verði á um að heimilt verði að veita stofnframlag ríkis enda þótt ekki komi stofnframlag frá hlutaðeigandi sveitarfélagi eins og almennt er áskilið skv. 7. mgr. 11. gr. laganna. Þó er gert ráð fyrir að hlutaðeigandi sveitarfélag geti samþykkt að veita stofnframlag að hluta, þ.e. stofnframlag sem nemur lægra hlutfalli en 12% af stofnvirði íbúðarinnar. Er þá lagt til grundvallar að stofnframlag ríkis bæti upp þann hluta stofnvirðis íbúðar sem upp á vantar af hálfu sveitarfélagsins þannig að samantöld stofnframlög ríkis og sveitarfélags nemi 30% af stofnvirði íbúðar.

Í ljósi þess aðkallandi húsnæðisvanda sem frumvarpinu er ætlað að bregðast við er nauðsynlegt að unnt verði að afla húsnæðis fyrir almennar íbúðir handa umræddum hópi þegar í stað. Við núverandi markaðsaðstæður getur sú staða því komið upp að kaupa þurfi íbúðir þar sem 30% stofnframlag nægir ekki til að tryggja að leiguverð verði í samræmi við markmið 1. gr. laga um almennar íbúðir um viðráðanlegan húsnæðiskostnað. Því er í 3. mgr. lagt til að enn fremur verði heimilt að veita viðbótarframlag frá ríkinu vegna umræddra íbúða til að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna, sbr. einnig markmiðsákvæði 1. gr. laga um almennar íbúðir. Þar segir að það sé markmið laganna að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem séu undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna við upphaf leigu, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæði sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Í þessu sambandi ber að líta til þess að leigufjárhæð skal samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga um almennar íbúðir ákveðin

Þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að inna af hendi á grundvelli laganna, þar á meðal greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Í framkvæmd fer Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir forsendur rekstrarlíkans stofnframlagshafa við afgreiðslu umsókna um stofnframlög til að ganga úr skugga um að leigufjárhæð, að teknu tilliti til áætlaðra tekna viðkomandi leigjendahóps og fyrrgreinds markmiðs um að leigufjárhæð sé að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna viðkomandi, standi undir rekstri viðkomandi íbúða.

Í því sambandi er þó ekki gert ráð fyrir að litið sé til tekna sérhvers leigjanda í hverju einstöku tilviki heldur til þeirra tekna sem almennt megi gera ráð fyrir að viðkomandi leigjendahópur hafi. Þannig er almennt litið til þess hvort leigjandi með tekjur sem miðast við efri mörk tekjumarka 10. gr. laga um almennar íbúðir geti með fjórðungi tekna sinna staðið undir leigugreiðslum sem tryggja sjálfbæran rekstur íbúðanna. Verði aftur á móti að gera ráð fyrir að viðkomandi leigjendahópur hafi alla jafna lægri tekjur en sem því nemur, svo sem þegar íbúðir eru sérstaklega ætlaðar örorkulífeyrisþegum, er miðað við þær tekjur sem almennt má gera ráð fyrir að sá leigjendahópur hafi, svo sem á grundvelli örorkulífeyrisgreiðslna. Er því ekki gert ráð fyrir að einstakir leigjendur séu greiðslumetnir við upphaf leigusambands þannig að þeir þurfi að sýna fram á að þeir geti með fjórðungi tekna sinna við upphaf leigutíma staðið undir leigufjárhæð viðkomandi íbúðar, enda væri það ekki í samræmi við markmið laganna, um að bæta húsnæðisöryggi tekju- og eignalágra einstaklinga og fjölskyldna með auknu aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, að takmarka aðgengi mjög tekjulágra leigjenda að almenna íbúðakerfinu á þeim grundvelli.

Þá er lagt til að mögulegt verði að nýta áfram umræddar íbúðir sem almennar íbúðir þegar jarðhræringar á Reykjanesskaga eru yfirstaðnar enda veiti það sveitarfélag, þar sem íbúðin er staðsett, innan þriggja ára frá því að stjórnvöld heimila íbúum að flytja aftur til Grindavíkur, það stofnframlag sem ríkið greiddi í þess stað við kaupin. Gildi þá almennar reglur laganna um viðkomandi íbúðir, þar á meðal um úthlutun þeirra, þegar þær eru ekki lengur nýttar til búsetu fyrir tekjulægri leigjendur úr Grindavík. Komi slíkt stofnframlag sveitarfélagsins ekki til innan umrædds frests skuli íbúðin seld og stofnframlag ríkis, og eftir atvikum sveitarfélags, svo og viðbótarframlag skv. 3. mgr. endurgreitt í samræmi við almenn ákvæði 16. gr. laga um almennar íbúðir. Miðast fjárhæð stofnframlags sveitarfélagsins þá við sama hlutfall af markaðsvirði íbúðarinnar, á þeim tíma sem stofnframlagið er veitt, og sem nam þeirri viðbót sem ríkið veitti í stað sveitarfélagsins. Hafi ríkið þannig staðið að fullu undir 12% stofnframlags sveitarfélagsins við kaupin skuli stofnframlag sveitarfélags, sem komi til á síðari stigum, nema 12% af markaðsvirði íbúðarinnar á þeim tíma sem sveitarfélagið greiðir stofnframlagið. Hafi sveitarfélagið á sínum tíma aftur á móti veitt stofnframlag að hluta til kaupanna skuli það koma til lækkunar. Hafi sveitarfélag sem dæmi veitt stofnframlag að hluta við upphafleg kaup sem nam 4% af stofnvirði íbúðar í stað 12% nemi eftirstöðvar stofnframlags sveitarfélagsins sem greitt er á grundvelli 4. mgr. 1. gr. frumvarpsins 8% af markaðsverði íbúðarinnar þegar eftirstöðvarnar eru greiddar. Gert er ráð fyrir að greiðslan renni í ríkissjóð og komi í stað þess hluta stofnframlags ríkisins sem veitt var við kaupin til að standa undir hlutdeild sveitarfélagsins.

Gert er ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun meti þörf fyrir og ákvarði fjárhæð viðbótarframlags skv. 3. mgr. ákvæðisins út frá fjármagnskostnaði og rekstraráætlun umsækjanda um viðbótarframlagið. Óheimilt verði að hafa eigendaskipti að íbúð sem viðbótarframlag hafi verið veitt vegna nema til komi endurgreiðsla þess og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og hlutaðeigandi sveitarfélag, eftir atvikum hafi það veitt stofnframlag til kaupanna,

hafi veitt samþykki sitt fyrir eigendaskiptunum að uppfylltum nánari skilyrðum, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga um almennar íbúðir. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði þó heimilt að fresta eða veita undanþágu frá endurgreiðslu viðbótarframlagsins að nánari skilyrðum uppfylltum. Um er að ræða efnislega samhljóða ákvæði og gilda um sérstakt byggðaframlag skv. 3. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir, sem getur með sama hætti komið til viðbótar öðrum stofnframlögum vegna almennra íbúða á köldum markaðssvæðum þar sem misvægi er milli bygg-ingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis.

Til þess að stuðla að húsnæðisöryggi Grindvíkinga til lengri tíma litið er lögð til sú meginregla í 5. mgr. ákvæðisins að leigusamningar um íbúðirnar skuli vera ótímabundnir. Óski leigjandi eftir að gera tímabundinn samning skuli það þó heimilt en í því sambandi er gert ráð fyrir að leigjandi eigi forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðisins að umsömdum leigutíma loknum í samræmi við almennar reglur X. kafla húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Þá er lagt til grundvallar að umræddum íbúðum skuli ráðstafað til þess hóps tekju- og eignalægri Grindvíkinga sem úrræðið beinist sérstaklega að, óháð almennum reglum og öðrum skilyrðum sem kunna að gilda samkvæmt úthlutunarreglum viðkomandi stofnframlagshafa. Þau skilyrði sem sett eru fram í bráðabirgðaákvæðinu um leigjendur íbúðanna gangi því framár úthlutunar- og forgangsreglum einstakra stofnframlagshafa og óheimilt verði að synja um úthlutun íbúða á grundvelli slíkra reglna uppfylli umsækjandi þau skilyrði sem sett eru fram í ákvæðinu. Sem dæmi er þannig ekki gert ráð fyrir að viðkomandi leigjendur þurfi einnig að uppfylla önnur skilyrði til úthlutunar, svo sem um stéttarfélagsaðild, fjárhagsstöðu eða félagslegar aðstæður, sem almennt kunna að gilda um úthlutun almennra íbúða hlutaðeigandi stofnframlagshafa. Við úthlutun almennra íbúða sem fjármagnaðar hafa verið á grundvelli ákvæðisins til bráðabirgða beri stofnframlagshafanum því að sjá til þess að þær standi til boða öllum þeim Grindvíkingum sem uppfylli skilyrði ákvæðisins, svo sem á grundvelli samstarfs við hlutaðeigandi stjórnvöld. Úthlutunin beinist þannig ekki eingöngu að þeim sem hafa skráð sig á biðlista hjá viðkomandi stofnframlagshafa eftir íbúð eða þeim hópi sem almennt uppfyllir skilyrði til úthlutunar samkvæmt fyrirliggjandi reglum stofnframlagshafans.

Takist stofnframlagshafa aftur á móti ekki að leigja íbúð sem fjármögnuð hefur verið á grundvelli ákvæðisins til umrædds hóps verði honum heimilt í samtals allt að 18 mánuði að úthluta henni til annarra leigjenda samkvæmt úthlutunarreglum sínum, sbr. einnig 19. gr. laga um almennar íbúðir. Þyrfti stofnframlagshafi í slíkum tilvikum að geta sýnt fram á að fullreynt hafi verið að leigja viðkomandi íbúð til þess hóps sem úrræðið beinist að. Lagt er til grundvallar að íbúðin skuli seld að þeim tíma loknum nema sveitarfélag hafi veitt stofnframlag skv. 4. mgr. fyrir þann tíma. Sé íbúðin seld skuli endurgreiða stofnframlag ríkis og, eftir atvikum, sveitarfélags sem og viðbótarframlag og fer um endurgreiðsluna samkvæmt ákvæðum 16. gr. laga um almennar íbúðir. Hafi sveitarfélagið aftur á móti veitt umrætt stofnframlag innan frestsins verði íbúðin nýtt sem almenn íbúð í samræmi við almennar reglur laga um almennar íbúðir. Fer þá m.a. um forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu að umsömdum leigutíma loknum skv. X. kafla húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Þá er lagt til að ráðherra verði fengin heimild til að setja reglugerð um nánari skilyrði stofnframlaga og viðbótarframlaga samkvæmt ákvæðinu sem og úthlutun íbúða á grundvelli þess. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að ákvæði laga um almennar íbúðir og reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, gildi um almennar íbúðir samkvæmt ákvæðinu, svo sem um heimild til þess að veita viðbótarframlög á grundvelli 2. mgr. 11. gr. vegna íbúða ætlaðra öryrkjum og námsmönnum sem og

ákvæði um hagkvæmni íbúðanna, útreikning leiguverðs, tekju- og eignamörk og endurgreiðslu stofnframlaga.

Loks er lagt til að umræddar heimildir til að veita stofnframlög og viðbótarframlög til kaupa á almennum íbúðum til að bregðast við húsnæðisvanda tekju- og eignalágra Grindvíkinga gildi til ársloka 2024 og jafnframt að ákvæðið skuli endurskoðað fyrir þann tíma með tilliti til þess hvort þörf verði á framlengingu úrræðisins með hliðsjón af aðstæðum, eftir atvikum, með breytingum á fyrirkomulagi þess.

Um 2. gr.

Þar sem lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til lögaðila eru veittar með föstum vöxtum til 10 ára er lagt til í ljósi markaðsaðstæðna og núverandi vaxtastigs að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði veitt tímabundin undanþága frá 33. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, þannig að stofnuninni verði heimilt að endurfjármagna lán sem tekin hafa verið hjá öðrum lánastofnunum til kaupa á almennum íbúðum fyrir tekju- og eignalága Grindvíkinga á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða í lögum um almennar íbúðir, sbr. 1. gr. frumvarpsins. Samkvæmt 33. gr. eru lánaheimildir stofnunarinnar vegna leiguíbúða bundnar við lán sem veitt eru til byggingar eða kaupa á slíkum íbúðum og hefur því verið litið svo á að óheimilt sé að taka lán hjá stofnuninni til endurfjármögnunar á eldri lánum.

Þannig er lagt til að stofnframlagshöfum verði gert kleift að fjármagna kaup á umræddum íbúðum til skemmri tíma hjá lánveitendum sem bjóða styttri vaxtatímabil en Húsnæðis- og mannvirkjastofnun án þess að fyrirgera með því möguleika á fjármögnun frá stofnuninni síðar meir. Þannig verði þeim áfram mögulegt að nýta sér langtímalán stofnunarinnar til að tryggja öryggi og fyrirsjáanleika í rekstri en leiguíbúðalán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eru veitt til allt að 50 ára ólíkt því sem almennt gildir um lánveitingar frá öðrum lána- stofnunum.

Um 3. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki nánari skýringa.