

Nefndarálit

um frumvarp til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Frá meiri hluta efnahags- og viðskiptanefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund gesti frá fjármála- og efnahagsráðuneyti, Grindavíkurbæ, Náttúruhamfaratryggingu Íslands, Samtökum atvinnulífsins, Verkalýðsfélagi Grindavíkur, Búmönnum hsf. og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, og Bryndísi Gunnlaugsdóttur og Benný Ósk Harðardóttur.

Nefndinni bárust níu umsagnir og minnisblað frá fjármála- og efnahagsráðuneyti sem er aðgengilegt á síðu málsins á vef Alþingis.

Umfjöllun nefndarinnar.

Almennt.

Í frumvarpinu er lagt til að fjármála- og efnahagsráðherra verði skylt að stofna félag sem fái það hlutverk að ganga til samninga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík í eigu einstaklinga sem falla undir gildissvið frumvarpsins og óska eftir því.

Að mati meiri hlutans felur frumvarpið í sér umfangsmesta stuðningsúrræði stjórnvalda fyrir Grindvíkinga í kjölfar náttúruhamfaranna. Hér er því um að ræða mikilvægt skref í átt að því að eyða óvissu Grindvíkinga og tryggja búsetuöryggi. Áréttu ber að frumvarpinu er ekki ætlað að bæta einstaklingum tjón af völdum hamfaranna sem orðið hafa í Grindavík heldur að gefa einstaklingum kost á að losna undan áhættu sem fylgir eignarhaldi íbúðarhúsnæðis í bænum og taka upp búsetu annars staðar. Markmið með úrræðinu er að losa einstaklinga undan áhættunni með því að færa hana til félags í eigu ríkissjóðs. Ætlunin er að ná því markmiði með almennum viðmiðum.

Skilyrði um lögheimili.

Samkvæmt 3. mgr. 1. gr. frumvarpsins er heimilt að víkja frá skilyrði um lögheimili ef tímabundnar aðstæður skýra að viðkomandi hafi ekki verið með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæði. Fyrir nefndinni komu fram ábendingar um að umrædd heimild væri ekki nógu skýr og óljóst í sumum tilvikum hvort aðilar uppfylltu skilyrði undanþágunnar. Meiri hlutinn áréttar mikilvægi þess að gætt verði að búsetuöryggi þeirra sem íbúð eiga í Grindavík. Mikilvægt er að tilgangi þessum verði náð, en það er að skapa forsendur fyrir öruggri framtíð fyrir Grindvíkinga og eyða þeirri óvissu sem náttúruhamfarirnar hafa haft í för með sér. Nauðsynlegt er að höfð sé hliðsjón af því markmiði við skýringu ákvæðisins og að vafatilvik verði skýrð í samræmi við það.

Hámark veðsetningarhlutfalls.

Í umsögn sem nefndinni barst kom fram það sjónarmið að Grindvíkingum yrði veitt undanþága frá greiðslubyrðarhlutfalli Seðlabanka Íslands. Afborgun af láni mætti þannig vera allt að 40% af ráðstöfunartekjum í stað 35% eins og gildir um fyrstu kaupendur, og veðsetn-

ingarhlutfall mætti vera 85% í stað 80%. Meiri hlutinn bendir á að reglur um hámark heildarfjárhæðar fasteignaláns og greiðslubyrði þess í hlutfalli við tekjur neytenda eru settar af Seðlabanka Íslands að undangengnu samþykki fjármálastöðugleikanefndar. Þar er ekki að finna sérreglur fyrir sérstaka hópa neytenda. Ráðuneytið upplýsti þó nefndina um að Seðlabanki Íslands hefði til skoðunar hvort umrædd heimild fyrir fyrstu kaupendur ætti jafnframt að ná til þeirra sem hafa selt íbúðarhúsnæði sitt á grundvelli laganna.

Umgengnisréttur.

Fyrir nefndinni komu fram ábendingar um umgengnisrétt seljanda um eignir. Í greinargerð með frumvarpinu segir að ákvörðun þar að lútandi verði verkefni félagsins sem sinna muni umsýslu og rekstri eignasafnsins. Meiri hlutinn bendir á að reglugerðarheimild í 2. tölul. 1. mgr. 7. gr. frumvarpsins felur í sér heimild ráðherra til að kveða á um umgengnisrétt seljanda. Meiri hlutinn telur heppilegast að það verði gert í góðri samvinnu við seljendur og að jafnframt verði tekið tillit til sjónarmiða þeirra.

Fasteignir í eigu lögaðila og aðrar eignir í eigu einstaklinga.

Frumvarp það sem hér er til umfjöllunar hefur það skýra markmið að ná til einstaklinga og fjölskyldna þeirra sem eiga íbúðir í Grindavík og hafa þar jafnframt lögheimili sitt. Þessu markmiði hefur almennt verið sýndur skilningur en þó hafa verið tjáð viðhorf um kaup á fasteignum í eigu lögaðila og á öðrum eignum í eigu einstaklinga. Meiri hlutinn áréttar að tilgangur þessa máls er að tryggja búsetuöryggi fólks og eyða óvissu þeirra sem þurft hafa að yfirgefa heimili sín í Grindavíkurbæ vegna náttúruhamfara. Þessu tvennu verður því ekki jafnað saman þannig að í því felist mismunur heldur búa málefnaleg rök að baki.

Fjármunir úr Náttúruhamfaratryggingu Íslands.

Þá tilhögun að ráðherra geti ákveðið að ráðstafa fjármunum úr Náttúruhamfaratryggingu Íslands (NTÍ) til verkefnisins leiðir af þeirri miklu óvissu sem ríkir um endanlegt tjón vegna atburðanna í Grindavík og um þann kostnað sem ríkissjóður mun bera af völdum þeirra. Að þessu leyti felur frumvarpið í sér grundvallarbreytingu á meðferð eigna NTÍ því að samkvæmt lögum um Náttúruhamfaratryggingu Íslands, nr. 55/1992, með síðari breytingum, er ekki heimilt að ráðstafa eignum NTÍ til slíkra verkefna eða fjárfestinga, heldur er þeim fyrst og fremst ætlað að standa undir bótagreiðslum vegna váttryggðra eigna sem verða fyrir tjóni af völdum náttúruhamfara.

Að sama skapi mun heildarkostnaður NTÍ vegna atburðanna ekki liggja fyrir fyrir en þeim er lokið og tekist hefur að kanna ástandið í bænum til hlítar. Sambærileg óvissa hefur ekki ríkt við tjónaatburði til þessa. Telur nefndin að um afar óvenjulega undantekningu og forðæmalausna aðgerð sé að ræða.

Til þess að tryggja fjárhagslegan styrk NTÍ til framtíðar brýnir nefndin fyrir fjármála- og efnahagsráðherra að tryggja að þeir fjármunir sem ríkissjóður endurheimtir úr fjármögnun sinni á eignaumsýslufélaginu verði greiddir til NTÍ í samræmi við þá fjármuni sem ráðstafað verður úr NTÍ til verkefnisins. Auk þess getur ráðherra í samræmi við 20. gr. laga um Náttúruhamfaratryggingu Íslands heimilað að NTÍ, sem er ríkisaðili í A2-hluta, taki lán sem ríkissjóður ber sjálfskuldarábyrgð á ef eignir stofnunarinnar, að viðbættu fé frá endurtryggjendum, nægja ekki til að greiða bætur.

Þá telur meiri hlutinn brýnt að Alþingi hugi strax að framtíðarfjármögnun NTÍ svo að stofnunin verði betur í stakk búin til að standa undir þeim lögbundnu skuldbindingum sínum að takast á við afleiðingar þeirra náttúruhamfara sem stofnunin váttryggir gegn í framtíðinni.

Í þessu sambandi telur meiri hlutinn nauðsynlegt að lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, verði breytt þannig að NTÍ njóti sambærilegrar meðferðar varðandi fjármagnstekjur og áþekkar opinberar stofnanir. Með því verður bolmagn stofnunarinnar aukið enn frekar svo að hún geti staðist stóra tjónsatburði.

Breytingartillögur.

Framlenging á fresti til að óska eftir sölu.

Í 5. mgr. 3. gr. frumvarpsins er lagt til að beiðni um kaup félags skv. 2. mgr. 2. gr. á íbúðarhúsnæði skuli berast eigi síðar en 1. júlí 2024. Í umsögnum kom fram það sjónarmið að sá frestur væri of knappur enda væru íbúar að taka ákvörðun um framtíð sína. Meiri hlutinn fellst á framangreint sjónarmið og leggur til að fresturinn verði framlengdur til ársloka 2024.

Framlenging á forgangsrétti.

Í umsögnum sem nefndinni bárust var því hreyft hvort tveggja ára forgangsréttur skv. 4. gr. væri of skammur þar sem óvissa vegna náttúruhamfaranna kynni að vara lengur. Í ljósi þess að meiri hlutinn leggur til að frestur til að óska eftir sölu verði lengdur telur hann að réttast sé að forgangsréttur falli niður þremur árum eftir gildistöku laganna. Leggur meiri hlutinn til breytingu þess efnis.

Takmörkun á ráðstöfun eigna sem háðar eru forgangsrétti.

Fyrir nefndinni kom fram það sjónarmið að það kynni að ganga gegn markmiðum frumvarpsins ef eignaumsýslufélagið hugaði að ráðstöfun eigna sem háðar eru forgangsrétti á meðan óvissa varir um framvindu jarðhræringa í Grindavíkurbæ. Í því sambandi bendir meiri hlutinn á að samkvæmt ákvæði til bráðabirgða II skal leggja mat á hvort skilyrði séu til að lengja frest til forgangsréttar. Komi til sölu eigna af hálfu félagsins áður en slíkt mat hefur farið fram kann forgangsréttarhafi að þurfa að taka afstöðu til þess hvort hann neyti réttar síns áður en slíkt mat hefur farið fram og óvissu gætir enn um framvindu mála. Meiri hlutinn telur slíkt geta brotið gegn markmiðum laganna og leggur til að við ákvæði til bráðabirgða II bætist nýr málslíður sem kveði á um að félaginu sé óheimilt að ráðstafa íbúðarhúsnæði sem háð er forgangsrétti skv. 5. gr. til annars en forgangsréttarhafa áður en slíkt mat hefur farið fram.

Eignaumsýslufélagið.

Í 1. mgr. 8. gr. frumvarpsins segir m.a. að ákvæði stjórnarsýslulaga gildi eingöngu um ákvarðanir félagsins sem varða kaup á íbúðarhúsnæði skv. 3. gr. og um veitingu forgangsréttar skv. 4. gr. Þá kemur fram í greinargerð með frumvarpinu að gert sé ráð fyrir því að unnt verði að kanna þau skilyrði sem frumvarpið kveður á um og jafnframt uppfylla þær skyldur sem leiðir af stjórnarsýslulögum vegna þeirrar málsmeðferðar sem fara mun fram í tilefni af kaupunum. Þegar hins vegar kemur að ákvörðunum félagsins sem ekki koma fram í ákvæðum frumvarpsins eiga samþykktir þess og almennar reglur við.

Meiri hlutinn telur rétt að skerpa á skyldum félagsins og leggur til breytingu þess efnis að við einkaréttarlegar ákvarðanir skuli félagið hafa til grundvallar gagnsæi, hlutlægni, jafnræði og hagkvæmni. Auk þess telur meiri hlutinn að taka beri skýrlega fram að Ríkisendurskoðun hafi eftirlit með starfsemi félagsins, en ákvæði 4. gr. laga um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga, nr. 46/2016, munu samt sem áður gilda um endurskoðun á reikningum félagsins.

Búseturéttarhafar.

Frumvarpið tekur ekki til þeirra einstaklinga sem eiga búseturétt hjá leigufélögum. Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að staða búseturéttarhafa sé þó að mörgu leyti áþekk stöðu þeirra einstaklinga sem eiga íbúðarhúsnæði. Meiri hlutinn álitur að umræddir einstaklingar eigi að falla undir gildissvið frumvarpsins og leggur því til breytingu þess efnis. Lagt er upp með að staða búseturéttarhafa verði samsvarandi stöðu einstaklinga á grundvelli frumvarpsins sem óska eftir því að eign sín verði keypt. Endurgjald fyrir búseturéttinn verði því 95% af framreiknuðu búseturéttargjaldi búseturéttarhafa.

Undanþága frá lögum um ríkisábyrgðir, nr. 121/1997.

Samhliða frumvarpi um kaup á íbúðarhúsnæði er lagt fram frumvarp til fjárákurlaga (717. mál) þar sem mælt er fyrir um heimild ráðherra til að endurlána eignaumsýslufélaginu allt að 12,5 ma.kr. vegna fjármögnunar á kaupum á eignum í Grindavíkurbæ. Eitt af meginmarkmiðum laga um ríkisábyrgðir er að ríkissjóður fái endurgjald fyrir veitta ábyrgð sem endurspeglir þann ávinning sem ábyrgðin veitir tilteknu félagi. Lög um ríkisábyrgðir taka einnig fyrst og fremst til ákveðinna verkefna eða nýframkvæmda sem ríkissjóður tekur þátt í að fjármagna. Sú málsmeðferð og þau skilyrði sem kveðið er á um í lögnum eiga ekki vel við þegar kemur að því að veita einstaklingum aðstoð við þær aðstæður sem nú eru uppi vegna náttúruhamfara á svæðinu. Af þessum sökum er lagt til að lögin gildi ekki um þessa lánveitingu ríkisins til félags sem það mun koma sérstaklega á fót til að halda utan um kaup á eignum.

Aðrar tæknilegar breytingar.

Loks leggur meiri hlutinn til nokkrar tæknilegar breytingar og breytingar sem eru til þess fallnar að skýra orðalag ákvæða betur en hafa ekki í för með sér efnisleg áhrif.

Með vísan til framangreinds leggur meiri hlutinn til að frumvarpið verði **samþykkt** með þeim breytingum sem gerð hefur verið grein fyrir og lagðar eru til í sérstöku þingskjali.

Oddný G. Harðardóttir og Ásthildur Lóa Þórsdóttir skrifa undir álit þetta með fyrirvara sem lýtur annars vegar að hlutfalli útgreiðslu af brunabótamati til íbúðareigenda og hins vegar að fjármögnun eignaumsýslufélagsins.

Alþingi, 21. febrúar 2024.

Teitur Björn Einarsson,
form., frsm.

Ágúst Bjarni Garðarsson.

Ásthildur Lóa Þórsdóttir,
með fyrirvara.

Hildur Sverrisdóttir.

Jóhann Friðrik Friðriksson.

Oddný G. Harðardóttir,
með fyrirvara.

Steinunn Þóra Árnadóttir.