

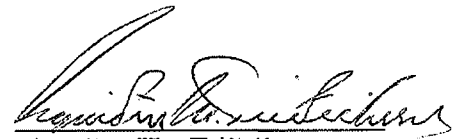
Nefndasvið Alþingis
Þórshamri v/ Templarasund
Helga Þórisdóttir
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 122/1908
komudagur 18.4.198

Reykjavík 17. apríl 1998.

Hjálögð er umsögn stjórnar Félagsbústaða hf. um frumvarp til laga um húsnæðismál (507. mál). Stjórnin telur ekki ástæðu til þess að veita umsögn um frumvarp til laga um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög (508. mál).

Virðingarfyllst.



Sigurður Kr. Friðriksson
framkvæmdastjóri

Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál.

Stjórn Félagsbústaða hf. hefur undanfarið haft til skoðunar frumvarp ríkisstjórnarinnar til laga um húsnæðismál.

Stjórnin fagnar framlagningu frumvarpsins og lýsir yfir eindregnum stuðningi við þá megin stefnu sem frumvarpið markar, þ.e.a.s. að tekið sé upp "félagslegt húsnæðiskerfi". Sérstaklega fagnar stjórnin því að lagalegur grunnur sé lagður undir starfsemi sjálfstæðra félaga er eigi, reki og leigi út félagslegar íbúðir.

Umsögn stjórnarinnar um frumvarpið lýtur aðallega að þeim þáttum þess sem beinlínis koma inn starfssvið Félagsbústaða hf.

Einu stórvægilegu athugasemdirnar sem stjórnin gerir við frumvarpið er að húsnæðisnefndum sveitarfélaganna sé falin allt of viðtæk verkefni sem óþarfi sé að fela þeim og í sumum tilvikum óheppilegt. Telur nefndin það fullkomlega eðlilegt að það sé lagt í hendur sveitarfélaganna hvort þau verkefni, sem rætt er um í lögnum að falin séu húsnæðisnefndum, séu lögð í hendur húsnæðisnefnd í viðkomandi sveitarfélagi, eða einhverri annarri nefnd sveitarfélagsins eða öðrum aðilum er starfa að húsnæðismálum í umboði sveitarstjórnar. Hlýtur það að teljast skerðing á sjálfsforræði sveitarfélaga að skylda þau til þess að kjósa sér sérstakar húsnæðisnefndir. Til samanburðar skal þess getið að ýmsum lögbundnum verkefnum sveitarfélaga er skipað með mismunandi hætti, eftir því hvaða sveitarfélag á í hlut. Í stærri sveitarfélögum eru þannig til dæmis sérstakar nefndir sem fjalla um rekstur leikskóla á meðan önnur hafa þann málaflökk undir félagsmálaráði.

Stjórnin gerir eftirfarandi athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins:

2. gr. Lagt er til að hugtakið félag í skilningi laganna sé rýmkað, þannig að starfsemi þeirra sé ekki bundin við leiguhúsnæði. Opnar þetta svigrúm til þess að sveitarfélög geti falið húsnæðisfélögum í sinni eigu umsýslu félagslegra eignaríbúða eða kaupleiguíbúða.
Einnig er lagt til að í skilgreiningu á lánnum til leiguíbúða sé það skilyrði tekið úr ákvæðinu að lánin skuli tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi eign. Engin rök mæla með þessari reglu. Í fyrsta lagi hljómar það einkennilega að meiri kröfur séu gerðar til veðtryggingar lána til sveitarfélaga eða félaga í þeirra eigu en vegna lána til einstaklinga. Í öðru lagi er það heildarveðsetningin á viðkomandi eign sem skiptir máli en ekki númer veðréttarins.
6. gr. Lagt er til að sveitarstjórnnum verði heimilt að skipa sérstakar húsnæðisnefndir til að annast þann málaflökk sem getið er um í lögnum, en ekki skylt. Nú, þegar ekki er lengur gert ráð fyrir skipan utanaðkomandi aðila í húsnæðisnefndir, er ekkert sem mælir því í mót að sveitarstjórn samræmi þau störf sem húsnæðisnefnd er ætlað að vinna, störfum sem sinnt er á vegum annarra nefnda. Sveitarfélag kann og að leggja slíka áherslu á málaflökkinn, að það vilji láta hann heyra beint undir t.d. bæjarráð.
Einnig er vakin athygli á þeirri þversögn sem felst í því að húsnæðisnefndum sé falin stjórn og samræming húsnæðismála sveitarfélags á sama tíma og opnað er fyrir það að sveitarfélög setji á laggirnar sérstök sjálfstæð félög, t.d. í hlutafélagaformi, til að annast rekstur félagslegs leiguhúsnæðis í sveitarfélaginu. Í tilviki Félagsbústaða hf. er kosin stjórn yfir félaginu á aðalfundi sem fer með æðstu völd á milli hluthafafunda og á aðalfundi fer borgarstjóri einn með atkvæði hluthafa. Grundvallast þetta á löggjöf um hlutafélög, sem og á sveitarstjórnarlögum. Hlutafélagaformið á Félagsbústöðum stendur þannig í veginum fyrir því að Húsnæðisnefnd Reykjavíkurborgar verði sett yfir starfsemi Félagsbústaða hf.
Breyting á skyldu yfir í heimild veldur því að þversögnin fellur út.

14. gr. Stjórn Félagsbústaða telur það öldungis óþarft að húsnæðisnefndir sveitarfélaga komi að því verkefni að meta þörf einstaklinga á viðbótarláni skv. lögnum. Er eðlilegra og rökréttara að starfsmenn Íbúðalánasjóðs annist þetta mat. Að öðrum kosti sér stjórnin fram á að tvöfalt kerfi opinberra starfsmanna sinni þessum lánveitingum. Vegna ábyrgða sveitarfélaganna á viðbótarlánunum er eðlilegt að sveitarfélögin komi með einhverjum hætti að málum. Stjórnin telur unnt að koma til móts við hagsmuni sveitarfélaganna með mun einfaldari og skilvirkari hætti. Annars vegar komi Samband sveitarfélaga að því með félagsmálaráðuneytinu að semja úthlutunarreglur Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlánanna og hins vegar megi hugsa sér að þær lánsúmsóknir sem afgreiddar hafi verið með jákvæðum hætti hjá Íbúðalánasjóði fari til uppáskriftar hjá viðkomandi sveitarfélagi. (2. tl.) Stjórnin telur það og óþarft að þess sé getið í lögnum húsnæðisnefnd hafi milligöngu um lántöku sveitarfélaga hjá Íbúðarlánasjóði til öflunar leiguhúsnæðis. Í fyrsta lagi hlýtur það að vera ákvörðunaratriði sveitarstjórnar hvaða aðila hún felur að annast fyrir sig lánsúmsóknir og í öðru lagi lagi er þessi regla á skjön við 35. gr. frumvarpsins þar sem gert er íbúðalánasjóði er veitt heimild til þess að lána félögum, sem byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa. (3. tl.) Að mati stjórnarinnar er húsnæðisnefndum falið alltof víðtækt hlutverk í þessu ákvæði; telur stjórnin að einfaldast og skynsamlegast sé að fela sveitarfélögum yfirstjórn málaflokksins og leggja það síðan í hendur sveitarfélagsins hvernig stjórnun málaflokksins er útfærð.
31. gr. Í samræmi við það sem að framan er rakið telur stjórnin óþarft að húsnæðisnefndir komi sem milligönguaðilar að lánsúmsóknum.
33. gr. Að sama skapi telur stjórnin ekki tilefni til þess að blanda húsnæðisnefndum inn í sölu íbúðar með viðbótarláni áhvílandi.
34. gr. Svipuð sjónarmið eiga við um þetta ákvæði.
35. gr. Lagt er til að í þessu ákvæði verði opnað fyrir þann möguleika að Íbúðalánasjóður veiti lán félögum eða félagasamtökum til byggingar eða kaupa á almennu leiguhúsnæði. Það er mat stjórnar Félagsbústaða hf. að á næstu árum muni aukast stórlega eftirspurn eftir almennu leiguhúsnæði, en hinn almenni leigumarkaður á Íslandi er vanþroskaður enda hlufall leiguhúsnæðis á móti eignaríbúðum lægra héraendis en á öllum hinum Norðurlöndunum. Telja má að lánveitingar til aðila er hafi það markmið að byggja eða kaupa almennt leiguhúsnæði stuðli mjög að því að hlutfall leigubúða hækki og markaðurinn þrói með sér skaplegar leikreglur á þessu markaði.
37. gr. Lagt er til að ákvæði þetta verði skýrara að því leyti að það sé ljóst að lánveitingar til leigubúða nái ekki bara til nýbyggingar, heldur einnig til kaupa á notuðu húsnæði. Ákvæði 3. mgr. telur stjórnin vera úrelt og í raun á skjön við meginhugmyndafræði frumvarpsins. Algerlega óþarft sé að opinberir aðilar ákveði íbúðastærðir, gerð þeirra eða hagkvæmni. Mun einfaldara er þróa úthlutunarreglur sem kveða á um hámarkslánveitingar.
38. gr. Lagt er til í samræmi við það sem að framan er rakið að skilyrðið um 1. veðrétt sé fellt brott.
40. gr. Stjórnin telur þær hömlur sem lagðar eru til í 3. mgr. 40. gr. á eigendaskipti óþarfar.

41. gr. Bent er á að rétt sé að það komi skýrt fram í 1. mgr. að heimild sveitarfélagsins varðandi stofnun félags nái einnig til stofnunar einkahlutafélags.
Í línu 2 er lagt til að starfsemi félags nái ekki bara til útleigu heldur einnig rekstrar. Stjórnin telur rétt að benda á skýra þurfi betur hvað átt er við þegar 41. gr. talar um að sveitarfélagi sé heimilt að leggja félagi til íbúðir. Stjórn Félagsbústaða telur ekki annað koma til greina en að framsal íbúða í eigu sveitarfélaga til félaga í eigu þeirra grundvallist á eðlilegu söluverði
Í 3. mgr. er bent á að réttara sé að vísa til laga almennt en ekki hlutafélagalaga.
42. gr. Varðandi það ákvæði sem kveður á um verðmyndunarþætti leiguverðs, telur stjórnin að rýmka þurfi þetta ákvæði, þ.a. við ákvörðun leiguverðs komi þættir inn eins og stofnkostnaður, afskriftir og almennur rekstrarkostnaður, þ.m.t. eðlilegur viðhaldskostnaður.
47. gr. Brýnt er að þrátt fyrir stofnun varasjóðs í X. kafla frumvarpsins komi það ekki niður á gallatryggingasjóði; tekjum hans og þeim verkefnum sem hann sinnir.
48. gr. Lagt er til að reglur um greiðslur stimpilgjalda verði óbreyttar frá því sem nú er.

BRÁÐABIRGÐAÁKVÆÐI.

- III. Engin rök eru fyrir því að mati stjórnarinnar að kveða svo á um þegar um er að ræða íbúðir sem sveitarfélög hafa leyst til sín og breytt í leiguíbúðir, að greiða þurfi upp áhvílandi lán íbúðalánasjóðs.
- V. Stjórnin telur óeðlilegt að þau lög sem úr gildi eru felld haldi gildi sínu að því er lýtur að leiguíbúðum með eldri lán áhvílandi. Eigi að vera í gildi reglur á annað borð um grundvöll leiguverðs, hljóti sömu reglur að gilda um allt félagslegt leiguhúsnæði.
- VI. Varpa þarf skýrara ljósi á það í þessu ákvæði hvort sveitarfélag sem afsalar íbúðum til húsnæðisfélags á borð við Félagsbústaði, þurfi að greiða söluhagnað af slíkum íbúðum í varasjóðinn. Slíkt hlyti að teljast mjög óeðlilegt, enda aðeins um formbreytinga að ræða.
- VIII. Ekki er vanþörf á því að lánskjör vegna lána til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum séu nánar útfærð en gert er í viðauka þessum.

Reykjavík 17. apríl 1998.


Sveinn Andri Sveinsson


Skúli Bjarnason, form.


Þórarinn Magnússon