

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis

Efni: Þingmál 100: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum

Búmenn húsnæðissamvinnufélag hefur fengið til umsagnar þingmál 100: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Búmenn sakna þess að í frumvarpinu er ekki að finna þær tillögur að breytingum sem voru í frumvarpi þingskjali 1111 á nýliðnu 138. löggjafarþingi 2009-2010, 634 máli og harma að frumvarpið hafi ekki orðið að lögum með þeim breytingartillögum sem Búmenn og Búseti lögðu til í athugasemdum dags. 10. ágúst 2010.

Búmennt telja afar brýnt að nú þegar verði gerðar nauðsynlegar breytingar á lögum svo tryggja megi búseturéttarformið og rekstur húsnæðissamvinnufélaga til framtíðar. Þá vilja Búmenn benda á að búseturéttarformið hentar ekki síður en kaupleiguformið til að takast á við þann vanda sem nú ríkir á húsnæðismarkaði og að húsnæðissamvinnuformið ætti að leika lykilhlutverk í endurreisn íslenska húsnæðiskerfisins.

Innan húsnæðissamvinnuformsins er unnt að reka á hagkvæman hátt bæði búseturéttaríbúðir og leiguíbúðir sem geta uppfyllt fjölbreyttar og mismunandi þarfir í húsnæðismálum. Færa má rök fyrir því að húsnæðissamvinnuformið henti best til að tryggja landsmönnum öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum.

En svo það sé unnt er nauðsynlegt að gera breytingar á lögum um húsnæðismál í þá átt sem fram koma í fyrri umsögn Búmannna.

Ef Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis telur ekki unnt að verða við ósk Búmannna um að breytingar verði gerðar á fyrirliggjandi frumvarpi í samræmi við fyrri tillögur Búmannna og Búseta, þá leggja Búmenn til að 1. grein frumvarpsins hljóði svo:

8. tölul. 9. gr. Laganna orðist svo: Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til leigu eða kauprétti eða með búseturéttarfyrirkomulagi samkvæmt nánari reglugerð sem ráðherra setur.

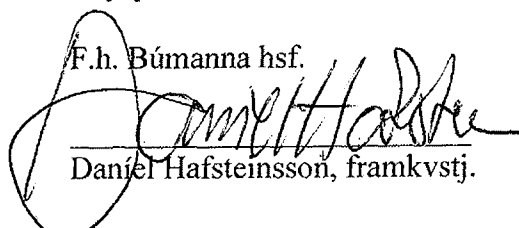
Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna.

Meðfylgjandi er umsögn Búmannna og Búseta vegna frumvarps sem lá fyrir í þingskjali 1111 á nýliðnu 138. löggjafarþingi 2009-2010, 634 máli.

Búmenn ítreka þá ósk sína að Félagsmálanefnd taki tillit til ábendinga sem framkoma í þeirri umsögn.

Reykjavík 3. nóvember 2010

F.h. Búmannna hsf.


Daniel Hafsteinsson, framkvstj.

Búmenn hsf
Húsnæðisfélag
Kletthálsi 1
110 Reykjavík
Sími 552 5644
Fax 552 5944
bumenn@bumenn.is

Umsögn húsnæðissamvinnufélaganna Búseta og Búmannanna um frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn húsnæðissamvinnufélaganna Búseta hsf. og Búmannanna hsf. um frumvarp til laga um húsnæðismál sem nú liggur fyrir nefndinni.

Forsvarsmenn Búseta og Búmannanna kjósa að senda sameiginlega umsögn um frumvarpið.

Búseti og Búmenn fagna þeim breytingum sem lagt er til að gerðar verði í frumvarpi til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. Félögin fagna sérstaklega þeirri áherslu sem lögð er á húsnæðissamvinnuformið í frumvarpinu.

Í þeirri stöðu sem nú ríkir í húsnæðismálum þjóðarinnar getur búseturéttarformið og húsnæðissamvinnufélögin leikið lykilhlutverk í að tryggja landsmönnum það jafnrétti og öryggi sem gert er ráð fyrir í markmiðskafla laga um húsnæðismál.

Stjórnvöld geta gegnum húsnæðissamvinnufélögin náð sértækum markmiðum í húsnæðismálum án þess að brjóta í bága við samning um Evrópska efnahagssvæðið. Þau sértæku markmið geta verið að tryggja tekjulágum einstaklingum og fjölskyldum öryggi í húsnæðismálum, aðstoða ungt fólk og eldri borgara við að komast í tryggt húsnæði og veitt yfirskuðsettum fjölskyldum vænlega leið til að búa áfram í húsnæði sínu.

Stjórnvöld geta ákvarðað og takmarkað slík sértæk markmið í reglugerðum er byggja á lögum um húsnæðismál. Það er því afar mikilvægt ekki hvað síst á næstu mánuðum að stjórnvöld geti brugðist við aðstæðum á húsnæðismarkaði með markvissum sértækum aðgerðum í takt við þróun húsnæðismála.

Þess vegna er nauðsynlegt að lög um húsnæðismál hamli ekki nauðsynlegum sveigjanleika stjórnvalda til þess að bregðast við stöðu mála á næstu mánuðum og misserum.

Í fyrirliggjandi frumvarpi eru tekin mikilvæg skref hvað varðar húsnæðissamvinnufélög, en æskilegt er að ganga enn lengra og tryggja ítarlegri lagaheimildir sem stjórnvöld geta nýtt til sértækra aðgerða með setningu reglugerða ef ástæða er talin til.

Í ljósi þessa leggja Búseti og Búmenn til eftirfarandi breytingar á frumvarpinu.

1. Æskilegt er að samræma ósamræmi sem er á milli 3. gr. frumvarpsins þar sem segir:

“Í stað 3. málsli. 1. mgr. 19. gr. laganna komi tveir málsliðir, svohljóðandi: ÍLS veðbréf getur verið veðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, eða óveðtryggt. Skal það bera vexti sk. 21. gr.”

og ákvæða um lánskjör í 3. mgr. c. lið 5. gr. frumvarpsins þar sem segir:

Þá leggja aðilar til að við bætist tvær nýjar málsgreinar, sem yrðu 3. mgr. og 4. mgr.

3. mgr. hljóði svo:

Lán til kaupa á búseturétti geti numið allt að 30% af matsverði eða kaupverði íbúðar.

4. mgr. hljóði svo:

Heildarlánveiting til búsetuíbúða getur þó ekki orðið hærrí en matsverð eða kaupverð íbúðar."

3. mgr. verði því 5. mgr. Fyrri hluti þeirrar málsgreinar hljóðar svo í frumvarpinu:

"Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiddast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum."

Lagt er til að fyrri hluti málsgreinarinnar hljóði svo:

"Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánstími skv. 3. mgr. má nema allt að 20 árum. Lánin endurgreiddast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum."

Þá er lagt til að 5. mgr. c. liðar í 5.gr. frumvarpsins falli niður, enda tekur breytingartillaga aðila um breytta 2. mgr. og nýjar 3.mgr. og 4. mgr. á efnisatriðum greinarinnar.

Búmenn og Búseti telja í sjálfu sér ekki ástæðu til að einskorða lánveitingar til félaganna við vísitölutryggð jafngreiðslulán.

Ástæða er til þess að benda á að húsnæðissamvinnufélögin búa við svokallaða kaupskyldu búseturéttar. Sex mánuðum frá uppsögn losnar búseturéttarhafi undan mánaðargreiðslum og félagið þarf þá að greiða mánaðargjöldin. Eigi síðar en tólf mánuðum frá uppsögn þarf félagið að kaupa til sín búseturéttinn. Kaupskyldan er mjög íþyngjandi fyrir félögin einkum við aðstæður eins og nú ríkja. Þótt kaupskylda sé ekki á íbúðum byggðum eftir 1. janúar 2007 hjá Búmönnum þá eru 75% íbúða Búmannanna með kaupskyldu. Kaupskylda er á öllum íbúðum hjá Búseta.

Það skref sem tekið er í frumvarpinu þar sem Íbúðalánasjóði er heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum lán til endurfjármögnunar á einstökum íbúðum við endurúthlutun búseturéttar er mikilvægt, en full ástæða er til þess að ganga enn lengra, því takmörkunin við 90% af markaðsverði íbúðar, miðað við framreiknað markaðsverð íbúðar við endurúthlutun gerir það að verkum að húsnæðissamvinnufélög þurfa annað hvort að binda eigið fé eða taka bankalán til að fjármagna endurkaupin.

Það er því afar mikilvægt fyrir rekstur félaganna og væntanlega annarra húsnæðissamvinnufélag að Íbúðalánasjóði verði veitt heimild til að lána húsnæðissamvinnufélagunum fyrir öllum búseturéttinum, annað kallar á bindingu fjármagns húsnæðissamvinnufélaga sem ógnað getur rekstrargrunni og uppbyggingarmöguleikum þeirra.

"Lánstími skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiddast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum."

Í 3. gr. er gert ráð fyrir að unnt sé að bjóða óverðtryggt lán, en í 5.gr. er skilyrði sett um að lánið sé verðtryggt.

2. Búseti og Búmenn telja rétta að veita almenningi kost á búseturéttarforminu ekki síður en leigu með kauprétti. Það er ljóst að búseturéttarformið innan vébanda húsnæðissamvinnufélaganna er ekki síðri kostur en eignarformið. Þá hafa núverandi húsnæðissamvinnufélög langa þekkingu og reynslu við að reka búseturéttarhúsnæði sem nýst getur vel við að afsetja eignir í eigu Íbúðalánasjóðs.

Í 1. gr. er gert ráð fyrir að 8.tölul. 9. gr. laganna hljóði svo:

"Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til leigu með kauprétti samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur. Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna."

Búseti og Búmenn leggja til að greinin hljóði svo:

"Að bjóða íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til leigu með kauprétti eða með búseturéttarfurirkomulagi samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur. Sjóðnum er heimilt að fela öðrum með samningi að annast miðlun íbúðanna."

3. Búseti og Búmenn leggja til að í lögum um húsnæðismál verði Íbúðalánasjóði tryggð heimild til að veita lán til kaupa á búseturétti. Slík lán gæti bæði verið veitt húsnæðissamvinnufélögum svo þau geti fjármagnað kaup á búseturétti af búseturéttarhöfum og til almennings til kaupa á búseturétti.

Í frumvarpinu er lagt til að bætt verði nýjum kafla, *Lán til húsnæðissamvinnufélaga*, merktum VIII. A. Með fjórum greinum, 40. gr. a – 40. gr. d

Í frumvarpinu er lagt til að 40.gr. a hljóði svo:

"Íbúðalánasjóður veitir húsnæðissamvinnufélögum, sem starfa í samræmi við ákvæði laga um húsnæðissamvinnufélög, lán til byggingar eða kaupa á íbúðum sem eru ætlaðar til að veita félagsmönnum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds."

Aðilar leggja til að tvær nýjar málsgreinar bætist við greinina og hljóði svo:

"Íbúðalánasjóði er heimilt að veita húsnæðissamvinnufélögum og félagsmönnum í húsnæðissamvinnufélögum lán til kaupa á búseturétti"

Í kaflanum er lagt til að 2.mgr. 40. gr. c hljóði svo:

"Lán til búsetuíbúða mega nema allt að 90% af matsverði eða kaupverði íbúðar."

Búseti og Búmenn leggja til að málsgreinin hljóði svo:

"Grunnlán til búsetuíbúða mega nema allt að 90% af matsverði eða kaupverði íbúðar."

Þótt almenna viðmiðið geti verið 90% þá er mikilvægt að í lögum sé heimild til þess að þetta hlutfall sé 100%. Þótt þetta atriði geti skipt sköpum fyrir húsnæðissamvinnufélagin, þá er ekki um mikla áhættu að ræða fyrir Íbúðalánasjóð. Í tilfalli Búanna mun þetta geta numið allt að 100 milljóna króna fjárbindingu.

Þá má færa rök fyrir því að ef stjórnvöld hyggjast nýta sér kosti búseturéttarformsins sem valkost við að leysa úr skuldavandamálum heimilanna þá ætti þetta tímabundna lánshlutfall að verða allt að 110%.

Hvað einstaklinga og fjölskyldur varðar þá er ljóst að við núverandi aðstæður eiga margir erfitt með að leggja til 10% framlag, hvað þá hærra framlag í þeim tilfellum sem búseturéttur er hærri. Það er æskilegt að búseturétturinn geti verið allt að 30% þá á móti 70-90% fjármögnun húsnæðissamvinnufélagsins.

Ef stjórnvöld vilja styrkja búsetaréttarformið þá er mikilvægt að heimilt sé að lána einstaklingum og fjölskyldum til kaupa á búseturétti. Slík heimild getur verið afar takmörkuð, en takmörkunin yrði þá í reglugerð, ekki lögum. Því er mikilvægt að lagaheimild sé til slíkra lána.

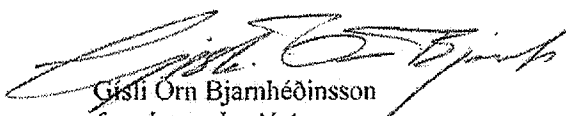
Slík lán geta td. verið takmörkuð til "fyrstu kaupa" og afborganir jafnvel verið tekjutengdar á þessum hlut.

Önnur lán gætu verið skuldbreyting á hluta yfirveðsettra eigna sem þar sem þinglýstum eigendum er gefinn kostur á afskrift lána td. í 110% af verðmæti íbúðar og gefin kostur á að leggja íbúðina inn í húsnæðissamvinnufélag. Þá þarf að vera heimild til að lána fyrir búseturéttinum.

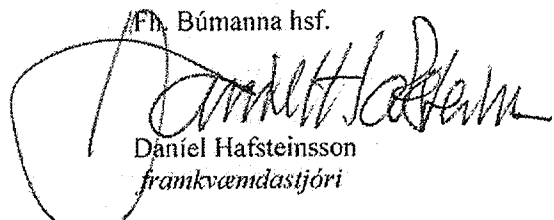
Þrátt fyrir að lagt sé til lagaheimild til lána fyrir búseturétti þá er mikilvægt að lánið greiðist hraðar niður en grunnlán til húsnæðissamvinnufélagsins. Þess vegna er lagt til að lánið geti verið til allt að 20 ára, ekki lengur.

Reykjavík 10. ágúst 2010

Fh. Búseta hsf.


Gisli Örn Bjarnhéðinsson
framkvæmdastjóri

Fh. Búanna hsf.


Daniel Hafsteinsson
framkvæmdastjóri