



Nefndasvið Alþingis  
Velferðarnefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík: 4.5 2017  
Tilvísun: 201705-0009

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga). 440 mál.**

Alþýðusamband Íslands gerir ekki athugasemdir við frumvarp þetta sem skv. greinargerð er ætlað að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að leita hagstæðustu fjármögnunar.

Virðingarfyllst,

A handwritten signature in blue ink, reading 'Magnús M. Norðdahl', is written over a light blue circular watermark that matches the ASÍ logo.

Magnús M. Norðdahl hrl.,  
lögfræðingur ASÍ.

Alþýðusamband Íslands

Sættúni 1 • Reykjavík

Sími: 335 5600 • Faxi: 335 5601

asi@asi.is • www.asi.is

**Varðar; Þingskjal 573 — 440. mál.**

Búfesti hsf lítur svo á að þessi breyting sú sem lagt er til sé jákvæð og í góðu samræmi við ábendingar félagsins frá því að frumvarp um breytingar á lögum nr.66/2003 voru í vinnslu á Alþingi 2015-2016.

Möguleikar til sveigjanlegri og ódýrari fjármögnunar kynnu að vera fyrir hendi nú og því með öllu ástæðulaust að þvinga félög í not-for-profit rekstri íbúða til að nýta eingöngu dýrari fjármögnun – þótt með óbeinum hætti væri.

Um leið og þessi breyting verður fest í lögum mun Búfesti hsf leita allra leiða til að sækja hagkvæmari fjármögnun og skila þeim ávinningi í lægri greiðslubyrði og auknu öryggi búsetanna í íbúðum félagsins – um leið og það ætti að verða auðveldara að fjölga íbúðum í rekstri.

Þessi breyting ætti þannig ótvírætt að styrkja rekstrargrundvöll húsnæðissamvinnufélaga – þótt mikilvægt kunni að vera að áréttu um leið skyldur íbúðalánasióðs til að vera lánveitandi fyrir íbúðafélög neytenda; sjálfseignarfélög og samvinnufélög sem eru ekki rekin í hagnaðarskyni.

**Samstarf húsnæðissamvinnufélaga við sveitarfélög á landsbyggðinni um byggingu og rekstur leiguíbúða með stofnstyrkjum skv. lögum nr 52/2016.**

Við undirbúning þessa frumvarps var því beint til ráðuneytisins/velferðarráðherra að opna á að húsnæðissamvinnufélögum verði beinlínis auðveldað að byggja/kaupa og reka leiguíbúðir – ekki síst svokallaðar „almennar íbúðir“/„stofnstyrkjaíbúðir“ skv. lögum nr.52/2016.

T.d. þannig að tilgreint væri

*Viðbót við 2. Grein um „skilgreiningu hugtaka“ –*

Afnotasamningur; getur verið tvenns konar:

a) Búsetusamningur er samningur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi við félagið um búseturétt og tilgreinir gagnkvæm réttindi og skyldur aðila.

b) Leigusamningur sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi gerir við félag sitt sem staðfestir nánar stöðu viðkomandi félagsmanns gagnvart félaginu en fer almennt eftir þeim lögum og reglum sem gilda á leigumarkaði og er í samræmi við lög. Afnotasamningi skal þinglýst sem kvöð á viðkomandi eign.

Viðbót við 29. grein

„Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að byggja eða kaupa íbúðir sem ætlaðar eru til almennrar eða sérgreindrar útleigu. Þar getur verið um að ræða svokallaðar „almennar íbúðir“ skv. lögum nr 52/2016 og eru þá fjármagnaðar að 30-40% með stofnstyrkjum – enda séu þær reknar eða þeim ráðstafað í samræmi við fyrirmæli þeirra laga. Einnig er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að reka almennar leiguíbúðir enda takist að fjármagna byggingu/kaup þeirra íbúða með hagkvæmum hætti – með lánum frá fjármálafyrirtækjum eða sölu skuldabréfa og/eða afla styrkja eða viðbótarfjármögnunar í samstarfi við sveitarfélög eða velvildaraðila.. Félagið setur sérstakar reglur um ráðstöfun og aðgengi að leiguíbúðum félagsins í nánara samræmi við þau lög sem kunna að gilda og samninga við sveitarfélög eða velvildaraðila eftir atvikum. Um réttarstöðu leigjenda fer að öllu leyti eftir gildandi húsaleigulögum á hverjum tíma. Húsnæðissamvinnufélag skal viðhalda megineinkennum sínum þrátt fyrir að rekstur leiguíbúða sé tekinn upp innan félagsins og því skal umfang og fjöldi leiguíbúða aldrei fara yfir 40% af heildarveltu eða fjölda íbúða í rekstri - nema þá þannig að rekstur leiguíbúða sé staðsettur í aðskildum efnahag í dótturfélagi.“

**Greinargerð nánar;**

Búfesti hsf er um þessar mundir í samtölum við sveitarfélög á NA- landi um byggingu leiguíbúða fyrir lágtekjufólk, með stofnstyrkjum skv. lögum nr.52/2016. Jafnhliða kannar félagið möguleika á að auka hefbundið íbúðaframboð sitt með sölu búseturéttá, sem nema 5-25% af markaðsvirði íbúða, og hugsanlega almennra leiguíbúða fyrir félagsmenn og þá án tekjuflokkunar.

Til að tryggja sem hagkvæmasta rekstrarumgjörð er mikilvægt að fjölga íbúðum í rekstri félagsins frá því sem nú er.

Þar sem um yrði að ræða fáar stofrstyrkja-íbúðir í einstökum minni sveitarfélögum þá virðist sem það væri mjög aukið hagræði að því að geta byggt og rekið slíkar íbúðir inni í sama efnahag og án þess að skilja rekstur þeirra nema óbeint frá.

Ein mikilvæg áhersla Búfesti hsf er að bjóða alls staðar upp á „blandaða íbúðabyggð“ - í öllum fjölbýlishúsum og íbúðakjörnum á vegum félagsins. Það felur í sér að félagið hyggst byggja og reka íbúðir af mismunandi stærðum og verðflokkum – frá öríbúðum fyrir einstaklinga og upp í fjölskylduíbúðir fyrir samsettar/fjölmennar fjölskyldur þar sem svefnstæði eru mörg.

Það er óumdeilt að mestu gæðin í hverfum eru þar sem félagsleg blöndun er jöfn og með því minnst hætta á að upp komi „ghettó-væðing“ eða önnur neikvæð afleiðing af skipulagi og einleitri samsetningu íbúða og íbúa.

Beinar heimildir til að húsnaðissamvinnufélög byggi og reki leiguíbúðir mundu gera Búfesti hsf mögulegt að verða öflugra verkfæri í því að bjóða fjölbreytni í íbúðagerð og um leið væri auðveldara fyrir félagið að útvíkka starfssvæði sitt til fleiri sveitarfélaga en Akureyrar og Norðurþings.

Akureyri 5.5.2017

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

8.5.2017

Til þess er málið varðar

Það staðfestist hér með að Búmenn hsf., styðja að frumvarp til laga um húsnæðissamvinnufélög (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga ), 440. mál, verði að lögum.

Með góðum kveðjum

Gunnar Kristinsson, formaður Búmannanna hsf.



## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi - nefndasvið  
b.t. Velferðarnefndar  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 12. maí 2017

1705011SA KB  
Málalykill: 00.63

### Efni: Umsögn um frv. til br. á l. um húsnæðissamvinnufélög, 440. mál

Vísað er til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis, dags. 4. maí sl. þar sem kallað er eftir umsögnum um ofangreint þingmál.

#### Afstaða Sambands íslenskra sveitarfélaga

Í framkomnu frumvarpi er að finna tillögur til breytinga á því með hvaða hætti húsnæðissamvinnufélög geta fjármagnað sig og er um að ræða rýmkun á núgildandi heimildum. Er frumvarpinu ætlað að stuðla að sjálfbærum rekstri húsnæðissamvinnufélaga og að auðvelda slíkum félögum að starfa á Íslandi.

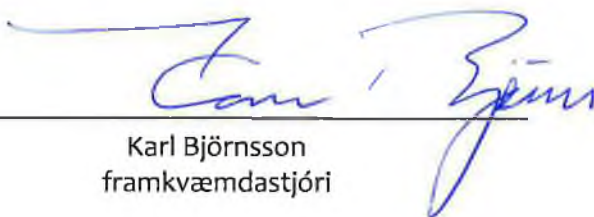
Í frumvarpinu kemur fram að ákvæði núgildandi laga um fjármögnun í d-lið 1. mgr. 5. gr. hafi verið talið binda hendur húsnæðissamvinnufélaga um of að því er varðar hvernig þau geti fjármagnað sig. Er því lagt til að auk þess að slík félög geti fjármagnað sig með lánum frá fjármálafyrirtækjum og öðrum lánastofnunum, styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum, þá standi þeim tvær nýjar leiðir til boða; að fjármagna sig með því að taka lán á almennum markaði og að fjármagna sig með útgáfu skuldabréfa. Er tilgangur með framlögðum breytingum að stuðla enn frekar að sjálfbærum rekstri félaganna með því að tryggja að þau eigi þess kost að velja þá fjármögnum sem þau telja hagstæðasta hverju sinni.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að einhugur hafi verið um þá leið sem lögð er til í frumvarpinu og leitað hafi verið samráðs við fulltrúa húsnæðissamvinnufélaganna Búseta hsf., Búfestar hsf. og Búmanna hsf. Hafi öll félögin verið sammála um að við þá breytingu sem lögð er til í frumvarpinu aukist líkur á því að rekstur húsnæðissamvinnufélaga verði sjálfbær sem auki húsnæðisöryggi búseturétthafa.

Eins og fram hefur komið í fyrri umsögnum þá er sambandið fylgjandi breytingum sem hafa í för með sér sjálfbæran húsnæðismarkað með fjölbreyttum, raunhæfum valkostum og skynsamlegum húsnæðisstuðningi við fólk eftir efnum þess og aðstæðum. Þá verði að hafa húsnæðisöryggi búseturétthafa að leiðarljósi. Mikilvægt er að hafa í huga að starfsemi húsnæðissamvinnufélaga er samfélagslegt verkefni, sem miklu varðar gagnvart almenningshagsmunum hvernig reiðir af. Telur sambandið því umrædda breytingu jákvæða en mikilvægt sé við fjármögnun að valin sé sú leið sem félögin telja hagstæðasta og henta best á hverjum tíma með hagsmuni félagsmanna í fyrirrúmi og að teknu tilliti til þeirrar áhættu sem fylgir fjármögnuninni.

Með vísan til framangreinds mælis sambandið með því að frumvarpið verði að lögum.

Virðingarfyllt  
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Björnsson', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Karl Björnsson  
framkvæmdastjóri