



Alþýðusamband Íslands

Alþingi
Nefndasvið Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 23.3.2018
Tilvísun: 201803-0026

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga), 346. mál.

Alþýðusamband Íslands hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga), 346. mál.

ASÍ hefur áður veitt umsögn um sama mál sem flutt var á 146. löggjafarþingi (440. mál) og ítrekar hér með afstöðu sína til málsins.

Alþýðusamband Íslands gerir ekki athugasemdir við frumvarp þetta sem skv. greinargerð er ætlað að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að leita hagstæðustu fjármögnunar hverju sinni til hagsbóta fyrir félagsmenn.

Virðingarfyllst,

Henný Hinz
hagfræðingur ASÍ

Varðar; Þingskjal 460 — 346. 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 ættu 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. Það er ákveðin mótsögn í því að leiguréttaríbúðir á vegum húsnæðissamvinnufélags þurfi að staðsetja í dótturfélagi eða í „sjálfseignarstofnun“ - ef markmið húsnæðissamvinnufélagsins eru klárlega sjálfbær rekstur og án hagnaðarkröfu.

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 hagkvæmra íbúða og kannar félagið félagið alla möguleika – ma. að bjóða upp á leigu og sölu búseturéttta, sem nema 5-30% af markaðsvirði.

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 íbúðir í einstökum minni sveitarfélögum þá virðist sem það væri mjög aukið hagræði að því að geta byggt og rekið slíkar leiguíbúðir og leiguíbúðir með stofnstyrkjum 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 öribúðum 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 9.4.2018

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Reykjavík, 9. apríl 2018

Efni: Umsögn Íbúðalánasjóðs vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003 (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga).

Vísað er til erindis frá nefndarsviði Alþingis, dags. 12. mars 2018, þar sem óskað var umsagnar Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga), sbr. 346. mál á 148. löggjafarþingi, þskj. 460.

Með frumvarpinu er lögð til breyting á d-lið 1. mgr. 5. gr. laga nr. 66/2003, en ákvæðið kveður á um það hvernig húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár. Í ákvæði d-liðar segir nú að húsnæðissamvinnufélagi skuli aflað fjár með lánum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum og öðrum lánastofnunum, styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum. Með framlögðu frumvarpi er ætlunin að breyta ákvæðinu, þannig að húsnæðissamvinnufélög geti fjármagnað sig með lánum, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.

Í greinargerð með frumvarpinu segir að tilgangur breytinga sé að stuðla enn frekar að sjálfbærum rekstri húsnæðissamvinnufélaga með því að tryggja að félögin eigi kost á að velja þá fjármögnun sem þau telja hagstæðasta og henta best á hverjum tíma með hagsmuni félagsmanna í fyrirrúmi. Í frumvarpinu felst þannig fyrirætlun um rýmra val húsnæðissamvinnufélaga við val á fjármögnun - í fyrsta lagi þannig að ákvæði 1. gr. frumvarpsins er ekki einskorðað við lánsfjármögnun hjá fjármálafyrirtækjum eða öðrum lánastofnunum eins og er í gildandi ákvæði d-liðar 1. mgr. 5. gr. laga nr. 66/2003 og hins vegar að húsnæðissamvinnufélögum yrði heimilt að fjármagna sig með útgáfu skuldabréfa.

Íbúðalánasjóði þykir rétt að benda á nokkur atriði sem eðlilegt er að skoða með hliðsjón af tilgangi þeirra breytinga sem lagðar eru til:

- Með gildandi ákvæði d-liðar 1. mgr. 5. gr. er skýrari rammi um þá lánasamninga sem félögin gera við þar tilgreinda lánveitendur. Það er óvíst hvernig sú staða yrði þegar lánveitandi getur verið annar en fjármálafyrirtæki eða lánastofnun og er í því tilliti bent á aðstöðuna að því er varðar hagsmuni búseturéttarhafa eftir nauðungarsölu búsetuíbúðar eða við gjaldþrot húsnæðissamvinnufélag, sbr. ákvæði 20. gr. laga nr. 66/2003.
- Heimilt er að ákveða í samþykktum húsnæðissamvinnufélags að aðrir en félagsmenn séu kjörgengir í stjórn þess og því ekki gefið að félagsmenn hafi sjálfir stjórn á því hvernig félögin eru fjármögnuð.

- Reglur í grunnlýsingu sem fylgir skuldabréfaútbóði eru venjulega stífari og þeim fylgja rýmri heimildir til gjaldfellingar en hjá lánveitendum á almennum markaði. Þessi atriði geta haft veruleg áhrif á hagsmuni búseturéttarhafa, ef þau leiða til verri gjaldfærni húsnæðissamvinnufélags eða gjaldfellingar.

Virðingarfyllt,

f.h. Íbúðalánasjóðs

Herdís Björk Brynjarsdóttir, lögfræðingur



LEB
Landssamband eldri borgara

Alþingi

Nefndasvið

Austurstræti 8-12

150 Reykjavík

Garði 25.mars 2018

Efni: Umsögn um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr.66/2003, með síðari breytingum (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga).

Þingskjal 460- 346.mál

Landssamband eldri borgara telur að þetta frumvarp til laga um breytingu sé mjög til bóta fyrir húsnæðissamvinnufélög.

Aðalatriðið er að húsnæðissamvinnufélögum sé heimilt að að útvega sér þau hagstæðustu kjör á fjármagni sem bjóðast hverju sinni.

Tilgangur með húsnæðissamvinnufélagi á að vera að þeir sem kjósa þann valkost í húsnæðismálum fái sem hagstæðust kjör til eigin búsetu.

LEB vill benda á eitt atriði þótt það sé ekki í þessu frumvarpi. Fyrir marga eldri borgara getur það verið góður kostur að kaupa sér búseturétt í húsnæðissamvinnufélagi. LEB telur rétt að útborgun í kauprétti sem greitt er með séreignarsparnaði fá skattfríðindi eins og um önnur fasteignakaup væri að ræða. Þetta atriði getur vegið þungt þegar ledri borgarar þurfa að leysa sín húsnæðismál.

Með vinsemd og virðingu

Sigurður Jónsson

Varaformaður LEB