

**Umsagnir ýmissa aðila
um frumvarp til laga um almennar íbúðir
og viðbrögð ráðuneytisins við þeim**

1. gr.

Félagsbústaðir: Telja ólíklegt að markmiðum um að „húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda“ verði náð með frumvarpinu í núverandi mynd þar sem:

a) Forsendur um húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu eru of lágar í þeirri greiningarvinnu sem fram hefur farið hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis. Samkvæmt reynslu félagsins er stofnverð 50m² íbúðar nýrra og notaðra í Reykjavík nálægt 18 milljónum m.v. núverandi aðstæður á fasteignamarkaði, byggingarmarkaði og núverandi byggingarreglugerð. Þetta samsvarar stofnverði um 360 þúsKr/m² fyrir 50 m² íbúð, en ekki 282 þúsKr/m² eins og fram kemur í greiningu ráðgjafa VEL. Áætlað stofnverð FB fyrir 80m² íbúð er 313 þúsKr/m². Það er reynsla félagsins að stofnverð íbúða á hvern m² hækki eftir því sem íbúðirnar minnka, þar sem föstum kostnaði við salerni, eldhús, geymslu og aðgengi er þá deilt á færri fermetra.

b) Samkvæmt greiningu FB þarf árleg leiga að vera um 7,7% af stofnverði til að hægt sé að greiða niður lán íbúða á 30 árum, m.v. 30% stofnframlag og 70% lán á 4,2% vöxtum og greiðslu í framkvæmdasjóð sem samsvarar 20% af hagnaði eftir fjármagnsgjöld. Það samsvarar um 6,4 þúsKr/mán í leigu á hverja milljón stofnverðs. Samkvæmt þessu verður leiga íbúðar:

i. með stofnverð 14,1 milljónir að vera 90,5 þús.kr/mán eða 71,8 þús.kr/mán eftir niðurgreiðslu húsnæðisbóta upp á 18,7 þús.kr/mán. Samsvarandi tala er 77,3 þús.kr/mán hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis.

ii. með stofnverð 22,56 milljónir að vera 144,8 þús.kr/mán eða 126,1 þús.kr/mán eftir niðurgreiðslu húsnæðisbóta upp á 31,0 þús.kr/mán. Samsvarandi tala er 103,3 þús.kr/mán hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis.

iii. Að mati FB er greiðslubyrði leigutaka því vanmetin af ráðgjafa velferðarráðuneytis að lágmarki um 35% í tilviki 80 m² íbúðar og 19% í tilviki 50m² íbúðar.

Við höfum beðið Analytica um að skoða þetta.

Samtök leigjenda: Telja rétt að líta til fleira en bara tekna og eigna þegar afmarkað er hverjir geti verið „efnaminni“. Benda á fólk með tekjur en mikla greiðslubyrði, meðlagsgreiðendur, einstæða foreldra, nýútskrifaða og fólk sem vegna vanskila og annarra ástæðna getur ekki leigt á almennum markaði.

2. gr.

Félagsbústaðir: Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar við skilgreiningar hugtaka:

a) Hugtakið „almennar íbúðir“ er til þess fallið að valda misskilningi því að til að geta leigt þessar íbúðir þarf leigutaki að hafa eignir og tekjur innan skilgreindra marka. Íbúðirnar eru því ekki almennar. Lagt er til að frekar verði notað hugtakið „framlagsíbúðir“ eða annað þjálla orð.

Ráðuneytið gerir ekki sérstaka athugasemd við tillögur um nafnbreytingar á frumvarpinu og þeim íbúðum sem þar er fjallað um.

b) Hugtakið „áfangar“ er skilgreint í upphafi frumvarpsins en er aðeins notað í 19. gr. þess. Svo virðist sem félag sem fær stofnframlög nokkrum sinnum á ári þurfi að endurstilla leigufjárhæð þeirra verkefna sem fengu stofnframlög á síðustu 12 mánuðum, í hvert sinn sem nýtt stofnframlag er veitt.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að leigufjárhæð almennra íbúða miðist við að leigutekjur af íbúðum í hverjum áfanga standi undir rekstri íbúða í áfanganum. Með áfanga er átt við allar íbúðir sem aðili hefur fengið stofnframlag til á síðustu 12 mánuðum.

Ábending um orðalag 2. gr. er réttmæt, þar sem skilja má ákvæðið þannig að sífellt sé verið að endurskilgreina áfanga miðað við síðustu 12 mánuði. Hugsunin var ekki sú, heldur að almenn íbúð væri hluti af einingu sem samanstæði af íbúðum sem byggðar væru eða keyptar af sama aðila á svipuðum tíma. Þannig geti leigjendur kynnt sér fjárhagsstöðu einingarinnar og búið við það öryggi að geta séð fyrir líklegan rekstrarkostnað í framtíðinni.

Áfanga ætti því að skilgreina á eftirfarandi hátt: Áfangi tekur til allra þeirra almennu íbúða sem aðila skv. 1. og 2. mgr. 12. gr. hefur verið veitt stofnframlag til á almanaksári.

Mögulegt er að víkka þetta út og gera sveigjanlegra ef þess er óskað.

Íbúðalánasjóður: Í 8. tl. 2. gr. er stofnvirði skilgreint út frá kostnaðarverði. Eðlilegt væri að kveða nánar á um viðmiðunarverð og tengja það markaðsvirði, setja í að minnsta eitt hvað hámarksverð.

Við samningu frumvarpsins var þetta talið nægilega skýrt, en væntanlega má gera þetta enn skýrara.

Velferðarsvið Rvk: Telur ekki þurfa að tilgreina geðfötlun sérstaklega þar sem það fellur undir hugtakið fötlun.

Það er talið nauðsynlegt að tilgreina geðfötlun sérstaklega.

Samband íslenskra sveitarfélaga: Gera athugasemd við skilgreiningu á áfanga. Telja heppilegra að tekin sé ákvörðun um það í samþykktum félags, hvers sé grundvöllur leigufjárhæðar innan félagsins. Sumir gætu til dæmis kosið að jafna leigugreiðslum milli félagsmanna frekar en að notast við lögbundna áfangaskiptingu.

4. gr.

Félagsbústaðir: Telja form almennra íbúðafélaga þungt í vöfum og óljóst hverjir muni eiga frumkvæði að stofnun almennra íbúðafélaga.

SA: Telja ábyrgð stjórnarmanna almennra íbúðafélaga óásættanlega litla.

Ríkisskattstjóri: Í II. kafla frumvarpsins er fjallað um almenn íbúðafélög og kemur þar fram að almennt íbúðafélag skuli vera sjálfseignarstofnun og starfa samkvæmt lögnum sem og lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur sé ekki kveðið á um annað í lögum um almennar íbúðir. Í kaflanum kemur fram mikið af endurtekningum á þeim atriðum sem nú þegar koma fram í lögum um sjálfseignarstofnanir. Af þeim sökum er erfiðara að greina á milli þeirri atriða sem eru sérstök varðandi almenn íbúðafélög og hins vegar almennt um allar sjálfseignastofnanir í atvinnurekstri. Ríkisskattstjóri bendir á að unnt er að tilgrein aðeins það sem er frábrugðið við almenn íbúðafélög, þ.e.a.s. að almenn íbúðafélög fari eftir lögum um sjálfseignastofnanir í atvinnurekstri (lög um ses) ásamt þeim sérstöku atriðum er koma fram í lögum um almenn íbúðafélög.

Við samningu frumvarpsins var ákveðið að fara ekki þá leið sem Ríkisskattstjóri leggur til. Var það gert þar sem það þótti skýrara að skrifa ákvæðin út í frumvarpinu, í stað þess að vísa í önnur lög. Ef ákveðið verður að breyta framsetningunni í frumvarpinu þarf að gæta þess að halda inni þeim ákvæðum sem eru frábrugðin lögum um sjálfseignarstofnanir í atvinnurekstri.

Ríkisskattstjóri: Leggur til að skýrt komi fram í II. kafla frumvarpsins að tímafrestrir laga um sjálfseignastofnanir, um tilkynningu um stofnun sjálfseignarstofnunar og breytingar á samþykktum/skipulagsskrá, eigi við um tilkynningu til ráðherra og síðan beri félaginu að tilkynna sjálfseignastofnunarskrá um stofnun félagsins eða breytingar á samþykktum/skipulagsskrá innan mánaðar frá því að ráðherra hefur samþykkt stofnun félagsins eða breytingar. Einnig væri hægt að fara þá leið að tímafrestrir laga um sjálfseignastofnanir eigi við um tilkynningu til ráðherra og að ráðherra framsendi síðan tilkynningamar til sjálfseignastofnunarskrár en slíkt myndi flokkast undir einföldun á stjórnsýslubyrðum félagsins. Jafnframt væri æskilegt að sett yrðu ákvæði um málsmeðferð við þær aðstæður að sjálfseignastofnunarskrá teldi að breytingar á samþykktum væru það verulegar að staðfesting ráðherra væri skilyrði skráningar.

Ábending um tímafrestri er góð og er lagt til að bætt verði við greinina ákvæði um að tímafrestrir laga um sjálfseignastofnanir í atvinnurekstri eigi við um tilkynningu til ráðherra og að ráðherra framsendi svo tilkynninguna til sjálfseignastofnunarskrár.

Hvað varðar breytingar á samþykktum þá þótti ekki ástæða til að tiltaka hvað teldust meiri háttar breytingar, en ef ákvæðið þykir ekki nægilega skýrt er annað hvort hægt að nefna í dæmaskyni hvað teljast meiri háttar breytingar, s.s. breytingar á tilgangi félags. Þá væri líka mögulegt að setja reglugerðarheimild í ákvæðið þannig að þetta yrði skýrt nánar í reglugerð.

Samtök leigjenda: Telja óeðlilegt að binda stofnframlög einni tegund félaga, telja að þau ættu líka að ná til leigufélaga án hagnaðarkröfu og leigusamvinnufélaga.

5. gr.

Íbúðalánasjóður: 4. tl. 5. gr. Hér vaknar sú spurning hvort ætlunin hafi verið með ákvæðinu að tryggja að viðkomandi eigendur hafi ekki sérréttindi í félaginu eða hvort verið sé að opna á sérréttindi en það telur Íbúðalánasjóður varhugavert.

Ákvæðið er í samræmi við g-lið 9. gr. laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999.

Ríkisskattstjóri: Leggur til að eingöngu komi fram þau atriði sem kveðið er á um í 9. gr. laga um sjálfseignastofnanir í atvinnurekstri auk þeirra er sérstaklega koma fram í 5. gr. frumvarpsins. Verði ekki fallist á framangreinda ábendingu er lagt til að bæta við þeim töluliðum er koma fram í lögum um sjálfseignastofnanir sem koma nú þegar ekki fram í frumvarpinu en það eru eftirfarandi liðir:

e. stofnfé íbúðafélaga

f. hvort sjálfseignarstofnun skuli taka við öðrum fjármunum en reiðufé í tengslum við stofnunina.

Fallist er á að rétt sé að bæta framangreindum liðum við upptalningu í 3. mgr. 5. gr. frumvarpsins.

Ríkisskattstjóri: Í 5.tölul. 3. mgr. 5. gr. frumvarpsins kemur fram að í samþykktum eða skipulagsskrá skuli tilgreina almenn skilyrði um aðild að félagi og brottfall aðildar. Umrætt ákvæði er ekki í lögum um sjálfseignastofnanir enda er almennt ekki sótt um aðild að sjálfseignarstofnunum en nánari skýring á ákvæðinu og hvað sé átt við með því er ekki að finna í ákvæðum frumvarpsins. Er lagt til að löggjafinn skýri nánar hvað átt sé við með þessu ákvæði með því að útbúa sérstaka grein um aðild og brottfall aðildar.

Þetta ákvæði kom inn að beiðni ASÍ.

7. gr.

Ríkisskattstjóri: Í ákvæðinu kemur fram að fundargerð skuli undirrituð af stjórnarformanni og framkvæmdastjóra sem er frávik frá lögum um sjálfseignastofnanir. Ekki kemur fram í frumvarpinu eða athugasemdum með því hver ástæðan er fyrir þessu frávik enda er almenn regla að allir er sitja stjórnarfund skuli undirrita fundargerð. Ríkisskattstjóri leggur til að ákvæðinu verði breytt þannig að allir er sitja fund skuli undirrita fundargerð. Sé ekki vilji til þess er a.m.k. lagt til að meirihluti stjórnar undirriti fundargerðina.

Ekki verður séð að neitt mæli gegn þessari tillögu.

8. gr.

Ríkisskattstjóri: Í 8. gr. kemur fram að á aðalfundi skuli kjósa a.m.k. 12. manna fulltrúaráð. Hvergi í frumvarpinu kemur þó fram hverjir eigi rétt á því að sitja aðalfund félagsins og þar

af leiðandi kjósa fulltrúaráðið. Í 5. gr. frumvarpsins kemur fram að slíkt skuli ákveðið í samþykktum félagsins en æskilegt er að settur verði einhver rammi um þetta.

Við samningu frumvarpsins þótti nægilegt að mæla fyrir um það að kveða skuli á um þetta í samþykktum. Er í því sambandi minnt á það að ráðherra þarf að fara yfir samþykktirnar áður en almennt íbúðarfélag fæst skráð og ætti því ekki að vera hætt á að óeðlileg ákvæði um hverjir skuli sitja aðalfund verði í samþykktum.

9. gr.

Félagsbústaðir: Telja óskýrt hvað flokkast undir heildar rekstrarkostnað félagsins í frumvarpinu. Falla vextir og gjaldfært viðhald þarna undir?

11. gr.

Ríkisskattstjóri bendir á að almennt er það aðalfundur félags eða stofnunar sem samþykkir breytingar á samþykktum eða skipulagsskrá. Í frumvarpinu kemur fram að ákvæði 1. og 2. mgr. séu efnislega í samræmi við ákvæði 36. gr. laga um sjálfseignastofnanir sem stunda atvinnurekstur en ekki verður séð að svo sé enda kemur þar hvergi fram hugtakið *aðalfundur fulltrúaráðs*

Í 4. mgr. 11. gr. frumvarpsins kemur fram að hafi verið tekin ákvörðun um að slíta félagi/sjálfseignarstofnun skuli leita samþykkis ráðherra. Verði félagið síðan slitið, þá skuli það tilkynnt ráðherra og félagið afskráð hjá sjálfseignastofnanaskrá. Af frumvarpinu verður þó ekki ráðið á hverjum tilkynningarskyldan hvílir við þessar aðstæður. Ríkisskattstjóri leggur því til að orðalaginu verði breytt til samræmis við tilkynningu um stofnun almenns íbúðafélags þannig að ákvörðun um slit skuli tilkynnt og staðfest hjá ráðherra áður en tilkynning um slit er send sjálfseignastofnunarskrá.

Ekki er gerð athugasemd við þessar tillögur.

12. gr.

Félagsbústaðir: Óttast að ekkert stofnframlag verði veitt á árinu 2016. Samkvæmt fjárlögum verða heldur ekki veitt félagsleg lán á árinu 2016. Því er hætt við að hvorki verði veitt stofnframlög né félagsleg lán vegna framkvæmda sem hefja á árið 2016 sem er afar slæmt m.v. ástand mála.

Þetta er atriði sem þarf að skoða við meðferð málsins. Við vinnslu frumvarpsins í ráðuneytinu var gert ráð fyrir að það yrði lagt fram snemma á haustþingi og gæti tekið gildi 1. janúar 2016. Framlagning tafðist og því þarf að taka afstöðu til þess hvað á að gera:

a. Á að setja ákvæði til bráðabirgða um að mögulegt sé (en ekki skylt) að veita stofnstyrki vegna íbúða sem hafin var bygging á eða keyptar voru frá 1. janúar 2016 til gildistökudags? Slíkt hefur nokkra óvissu í för með sér fyrir aðila, enda geta þeir ekki fengið umsóknir afgreiddar fyrir en eftir að kaup fóru fram/bygging hófst.

b. Á að halda áfram að veita lán á grundvelli 37. gr. laga um húsnæðismál? Samkvæmt frumvarpinu fellur þetta ákvæði úr gildi við gildistöku laganna sem verður væntanlega ekki fyrir en 1. mars eða 1. apríl. Fram að þeim tíma væri hugsanlegt að veita slík lán hjá

Íbúðalánasjóði ef heimilt væri að nýta ónýttar fjárheimildir fyrri ára. Þetta þarf að kanna nánar.

Íbúðalánasjóður: Óljóst er hvernig háttu skuli tryggingu stofnstyrks þegar stofnstyrkur er fluttur á milli íbúða við sölu.

Það er ekki tekið sérstaklega á því í frumvarpinu, en gengið út frá því að almennar reglur um tryggingu stofnframlaga gildi.

SA: Aðgangur að leiguíbúðum skv. frumvarpinu í raun alltof rúmur. Ekki verði séð í frumvarpinu hvernig Íbúðalánasjóði, í ljósi takmarkaðs fjármagns, sé ætlað að forgangsraða umsóknum út frá mati á þörf á almennum íbúðum fyrir efnaminni leigjendur eftir svæðum ef mörg almenn íbúðafélög uppfylla öll skilyrði fyrir veitingu stofnframlags. Þá telja þeir nauðsynlegt að skýrt sé í lögnum hvaða sjónarmið leigufélög skulu leggja til grundvallar við úthlutun leiguíbúða.

Rvk, fjármálaskrifstofa: Bæta við brb.ákv. um að lóðir, sem hefur verið úthlutað, en bygging ekki hafin á, geti talist stofnframlag svf. eða hluti þess.

Ekki gerð athugasemd við það. Þarf að kanna hve mörgum slíkum lóðum hefur verið úthlutað.

Vilja einnig hafa heimildir til þess að stofna áfram leigufélög sem geti þá fengið stofnframlög.

Ef svf. vilja stofna ný leigufélög eftir gildistöku frumvarpsins geta þau stofnað almenn íbúðafélög og gerir frumvarpið ráð fyrir því.

Heimilt verði að líta á 12% eiginfjárframlag leigufélags í eigu svf. sem stofnframlag svf.

Þarf að skoða.

Samband íslenskra sveitarfélaga: Leggja til að ákvæði um áfanga taki ekki til húsnæðis á vegum sveitarfélaga.

Telja skilgreininguna á stofnvirði leiða til þess að áhættan á hækkun á framkvæmdartíma leiði til skyldu svf. eða ríkis til að greiða hærri stofnframlög. Leggja til að stofnframlög verði ekki greidd nema samkvæmt samþykktri umsókn og að stofnframlög séu í samræmi við áætlað stofnvirði skv. umsókn.

Í lagi.

ÖBÍ: Telur ákvæði um endurskoðun fjárhæða fyrir tekju- og eignamörk mjög óljóst. Á að miða við bæði laun og verðlag og taka það sem hærra er? Er hér verið að miða við vísitölu? Hvað þýðir þróun efnahagsmála í þessu samhengi?

Þetta ákvæði er óbreytt frá núgildandi lögum.

13. gr.

Félagsbústaðir: Félagið hefur nokkrar efasemdir um ágæti þess að veita nýjum reynslulausum félögum stofnframlög áður en framkvæmdir þeirra hefjast eða kaup á íbúðum fara fram. Hætta er á að stofnframlög verði í slíkum tilfellum nýtt sem áhættufé til að tryggja lánsfjármögnun og ráðast í verkefni þar sem markmiðið er ekki endilega að byggja hagkvæmt húsnæði, heldur frekar að koma fjármunum frá ríki/sveitarfélagi/lánveitendum til þeirra sem standa að viðkomandi verkefni.

Íbúðalánasjóður: Í 3. mgr. 13. gr. frumvarpsins er gert skylt að greiða helming stofnframlags ríkisins þegar við samþykkt umsóknar. Ekki verður séð að gerð sé krafa um tryggingu fyrir endurgreiðslu stofnframlagsins verði ekki úr áformum um byggingu eða kaup. Telur varhugavert að greiða stofnframlagið út á þessum tímapunkti án nokkurra trygginga fyrir endurgreiðslu. Telur sjóðurinn þörf á því að skýra betur í lögum þær kröfur sem gera skal til trygginga eða að ráðherra verði falið að ákveða það í reglugerð.

Ákvæði um að helmingur stofnframlags yrði greiddur við afgreiðslu umsóknar var sett inn að beiðni þeirra sem haft var samráð við um samningu frumvarpsins, en upprunalega var gert ráð fyrir að stofnframlag, bæði ríkis og sveitarfélaga, yrði greitt út í einu lagi þegar almenn íbúð hefði verið leigð út.

Félagsbústaðir: Hvað er átt við með "lágmarksfjölda almennra íbúða" í 7. mgr. 13. gr?

Í málgreininni er að finna reglugerðarheimild. Meðal þess sem ráðherra getur sett reglugerð um er lágmarksfjöldi almennra íbúða, en með því er átt við að ráðherra geti í reglugerð ákveðið að ekki sé unnt að sækja um stofnframlög nema það sé gert fyrir ákveðinn fjölda íbúða, t.d. 4 íbúðir.

Íbúðalánasjóður: Óljóst er á hvaða grundvelli ákvörðun um endurgreiðslu stofnstyrks skuli tekin.

Gert er ráð fyrir að slík ákvörðun verði tekin af ríki og sveitarfélögum. Ekki er mælt fyrir um það í frumvarpinu við hvað skuli miðað.

SA: Telja heppilegast að opinber stuðningur til að greiða fyrir fjölgun félagslegra leiguíbúða sé bein stofnframlög til leigufélaga en ekki vaxtaniðurgreiðslur eða niðurfelling gjalda sveitarfélaga.

Reykjavík, fjármálaskrifstofa: Telja nauðsynlegt að kveða á um 4% viðbótarframlag ríkisins vegna þeirra sem sveitarfélögum ber sérstök lagaskylda til að sinna til að jafna aðstöðumun.

Slíkt viðbótarframlag er ekki hluti af samkomulagi því sem frumvarpið byggir á og ekki hefur verið samið um slíkt. Rétt er að taka fram að frumvarpið gerir ráð fyrir að heildarstuðningur ríkis og sveitarfélaga aukist frá því sem nú er.

14. gr.

Félagsbústaðir: Í ákvæðið vantar skýringar eða heimild til að setja ákvæði í reglugerð um:

a) Hversu ört mun Íbúðalánasjóður auglýsa eftir umsóknum?

b) Má sækja um hvenær sem er eða bara í kjölfar auglýsingar?

Í lokamálsgrein ákvæðisins er reglugerðarheimild og er gert ráð fyrir að settar verði nánari reglur um þessi atriði þar.

15. gr.

Félagsbústaðir: Í ákvæðið vantar skýringar eða heimild til að setja ákvæði í reglugerð er varða hversu langan tíma Íbúðalánasjóður getur tekið til ákvörðunar.

Þarna er gert ráð fyrir að almennar reglur stjórnisýslulaga um málshraða gildi.

16. gr.

Velferðarsvið Rvk: Skýrt verði kveðið á um stöðu þeirra íbúa sveitarfélagsins sem veita ber úrlausn í húsnæðismálum vegna aðstæðna þeirra. Ekki komi skýrt fram að skilyrði sé að stofnframlög sem veitt séu af hálfu sveitarfélags verði einungis notuð til byggingar eða kaupa á húsnæði sem aðeins sé ætlað íbúum þess en velferðarsvið telur að sveitarfélaginu sé óheimilt að ráðstafa fé eða veita þjónustu öðrum en íbúum þess.

Það kemur fram að stofnframlög svf. eru veitt til byggingar eða kaupa á húsnæði í því sveitarfélagi. Íbúar í því húsnæði verða því íbúar sveitarfélagsins og ef þetta er íbúð sem svf. sjálft eða félag á þess vegum er að kaupa eða byggja þá getur það sjálft sett skilyrði um að því sé aðeins ráðstafað til einstaklinga sem nú þegar hafa þar lögheimili.

Reykjavík, fjármálaskrifstofa: Sama og velferðarsvið en vill að skýrt verði kveðið á um forgang íbúa sveitarfélags sem veitir stofnframlag til úthlutunar almennra íbúða í því sveitarfélagi. Vilja einnig að framlög svf. séu alltaf í formi beinna fjárframlaga fremur en niðurfellingar á gjöldum. Vill einnig tryggja fyrri greiðslu með veði eða tryggingarbréfi einhvers konar.

Samband íslenskra sveitarfélaga: Leggur áherslu á að sveitarfélögin geti valið um hvort þau veiti stofnframlög í formi beinna fjárframlaga, úthlutun lóða eða niðurfellingu gjalda, m.a. með hliðsjón af mismunandi stöðu sveitarfélaga.

Ráðuneytið gerir ekki athugasemdir við að stofnframlög svf. séu í formi beinna fjárframlaga kjósi þau það. Slík ákvörðun er alfarið á forræði hvers sveitarfélags.

17. gr.

Félagsbústaðir: Ákvörðunarvald um hvort endurgreiða beri stofnframlag ríkis/sveitarfélaga virðist liggja hjá sveitarfélagi og/eða hjá Íbúðalánasjóði. Getur ríki krafist endurgreiðslu en ekki sveitarfélag og öfugt?

Já, hvor aðili tekur ákvörðun um endurgreiðslu á því framlagi sem hann veitti, enda getur ríkið ekki tekið ákvörðun fyrir sveitarfélag og sveitarfélag ekki fyrir ríkið.

Félagsbústaðir: Umsagnaraðili kýs að skilja það svo að þar sem greiðslukjör (vextir og verðtrygging) endurgreiðslu stofnframlags eru skilgreind í frumvarpinu, hljóti að vera vilji til að lána fyrir þeim. Þar sem ekki er heimilt að verðtryggja veðkröfu til skemmri tíma en 5 ára, hljóti endurgreiðslutími að vera 5 ár eða lengri. Það mun taka 11 ár að greiða niður

stofnframlag með sjóðstreymi félagsins að teknu tilliti til greiðslu í viðhaldssjóð félagsins (20% af hagnaði eftir fjármagnsgjöld). Það er hins vegar ekkert kveðið á um hversu langan tíma endurgreiðsla stofnframlags getur tekið í lögunum og því væntanlega hægt að draga að endurgreiða eins og hverjum hentar og greiða af þeim vexti og verðbætur.

Komið hafa fram nokkrar ábendingar um að ákvæði um endurgreiðslu stofnframlags séu óskýr. Má því skoða hvort skilgreina á þetta atriði betur. Meðal þess sem þarf að skoða er hvort gera eigi mun á endurgreiðslu þegar íbúð er seld eða leigð aðilum sem falla ekki undir tekju- og/eða eignamörk og endurgreiðslu þegar búið er að greiða upp lán sem tekin voru til fjármögnunar á kaupum/byggingu íbúðar.

Íbúðalánasjóður: Ekki er ljóst hvernig tryggingu skuli háttáð, lagt til að um tryggingabréf verði að ræða.

Í frumvarpinu er kveðið á um það að endurgreiðsla stofnframlaga skuli tryggð með veði. Ekki er lagt til að mælt verði fyrir um nánari útfærslu á því.

Reykjavík, fjármálasvið: Draga í efa að það standist skv. sveitarstjórnarlögum og fjárstjórnarvaldi svf. að binda endurgreiðslu stofnframlaga til veitingu frekari stofnframlaga. Lagt til að 2. másl. 3. mgr. 17. gr. verði felldur brott.

Hér er um sérlög að ræða þar sem Alþingi ákveður hvernig svf. skuli verja þessum fjármunum kjósi þau að nýta sér þá heimild að krefjast endurgreiðslu. Verið er að kveða á um að fjármunirnir skuli nýttir til lögbundinna skylduverkefna sveitarfélagsins en þeim væri ekki heimilt lögum samkvæmt að sinna þessu verkefni ekki. Sé hins vegar ekki þörf fyrir hendi er frjálst að nýta þessa fjármuni í annað í samræmi við verkefni sveitarfélagsins.

Gera þarf skýrari greinarmun á endurgreiðslum skv. 13. og 16. gr. annars vegar og endurgreiðslu skv. 2. mgr. 17. gr. hinsvegar auk þess að huga að fyrirkomulagi endurgreiðslu.

Ráðuneytið er sammála, er til skoðunar við reglugerðarsmið.

FS: Þarf að skýra betur við hvaða dagsetningu er miðað þegar krafa um endurgreiðslu ber vexti.

Samkvæmt frumvarpinu er það þegar krafan um endurgreiðslu er sett fram, það er þegar hún verður virk, ekki þegar skilyrði um hana er sett. Hún ber því vexti frá þeim degi sem ÍLS eða svf. er heimilt að krefjast hennar. Má alveg skýra betur, þar sem þetta virðist valda misskilningi.

Óskar eftir að vera undanþegin heimild til að krefjast endurgreiðslu stofnframlaga. Bendir einnig á að við mat á verðmæti eigna við endurgreiðslu stofnframlaga skuli miða við mat óhlutdrægs fasteignasala á áætluðu söluverði íbúða. Íbúðir sem FS byggir eru einungis ætlaðar námsmönnum og fyrirkomulag og hönnun þeirra tekur mið af því. Getur því verið erfitt að áætla söluverð þeirra á almennum markaði og óvíst að það yrði sanngjarn mælikvarði hvað varðar FS.

Samband íslenskra sveitarfélaga: Vilja að stofnframlög verði tryggð með lögveði og þannig lágmarka áhættu ríkis og svf. og draga úr umsýslu vegna veðleyfa. Ef ekki, að þau verði fremst í veðröð.

Ráðuneytið hefur ekki viljað fallast á þessar kröfur og telur að það myndi leiða til þess að lán sem fengjust yrðu á óhagstæðari vöxtum þar sem þá væri eign í raun með 100% veðsetningu og lánveitandi aftar í veðröð og áhætta hans því meiri. Myndi það því vinna gegn markmiðum frumvarpsins og stofnframlaganna sem er meðal annars að lækka fjármagnskostnað með lægra veðsetningarhlutfalli. Ráðuneytið getur því ekki mælt með slíku fyrirkomulagi.

19. gr.

Félagsbústaðir: Við núverandi aðstæður, þar sem íbúðaverð er nokkuð hátt, þurfa Félagbústaðir að greiða niður leigu þeirra sem fara inn í nýtt húsnæði með leigu þeirra sem eru í eldra húsnæði. Leiguverð í nýjum áfanga er því ekki sjálfbært við núverandi aðstæður. Það er líka ákveðið réttlætismál að fólk greiði sömu leigu fyrir sömu vöru. Ef FB myndi kaupa tvær eins íbúðir í sama húsi með 10 ára millibili er hætt við að leiguverð þeirra yrði mjög ólíkt ef leiguverð væri eingöngu ákvarðað m.t.t. sjálfbærni áfanga á hverjum tíma.

Það kemur skýrt fram í 2. mgr. 22. gr. frumvarpsins að ákvæði um ákvörðun leigu eiga ekki við um almennar íbúðir sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Því eiga ákvæði 19. gr. um ákvörðun leigu ekki við um Félagbústaði sem einungis bjóða slíkt húsnæði.

Íbúðalánasjóður: Leigugjaldið er ákvarðað út frá kostnaði í hverjum áfanga. Þegar lán sem tekin hafa verið vegna áfangans eru uppgreidd verður kostnaður af áfanganum tiltölulega lágur og óraunhæft að ákvarða leigugjald áfram á sama grundvelli. Ef áfangar eru misdýrir virðist ekki vera gert ráð fyrir að hægt sé að jafna tekjum og kostnaði á milli áfanga innan félagsins til að auðvelda því að standa undir skuldbindingum sínum og jafna leiguverð.

Ekki er gert ráð fyrir að félög geti jafnað tekjum og kostnaði, og þar með leigu, á milli einstakra áfanga enda býður slíkt fyrirkomulag upp á að leigjendur í ódýrari hverfum og þar með íbúðum greiði niður leigu í dýrari hverfum og íbúðum.

FS: Telur sömu sjónarmið eiga við sig eins og t.d. félagsbústaði og vill vera undanþegin ákvæðum 19. gr.

Ekki gerð athugasemd við það.

20. gr.

Félagsbústaðir: Félagbústaðir munu verða eigendur almennra íbúða sem fá stofnframlög. Úthlutun þeirra fer engu að síður fram af velferðarsviði Reykjavíkurborgar (en ekki eiganda) sem áfram þarf að hafa til þess heimild.

Til að koma til móts við þetta mætti bæta inn ákvæði sem gildir einungis um almennar íbúðir sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga, þess efnis að slíkum íbúðum skuli úthlutað af sveitarfélögum.

SA: Telja að ef leigjendur félagslegra íbúða uppfylla ekki lengur þau skilyrði sem sett fyrir aðgangi að félagslegum leiguíbúðum sé óhjákvæmilegt að þeir víki úr kerfinu.

Velferðarsvið RVK: Kveða skýrar á um félagslega blöndun. Leggja til að íbúðarhúsnæði á vegum svf. verði undanþegið þessu ákvæði.

FS: Óska eftir að vera undanþegin ákvæðum um félagslega blöndun þar sem hann er ósamræmanlegur starfsemi FS sem þjónustar aðeins einn vel afmarkaðan hóp.

Ráðuneytið fellst ekki á þessa beiðni enda séu námsmenn langt frá því að vera einslitur hópur.

22. gr.

Velferðarsvið Rvk: Leggja til að 1. másl. 2. mgr. 22. gr. verði svohljóðandi: Ákvæði II. og IV. kafla eiga ekki við um almennar íbúðir sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, sbr. 5. tl. 2. gr.

Ráðuneytið gerir ekki athugasemdir við þessa breytingu svo lengi sem tryggt er að sambærilegar skorður við ráðstöfun húsnæðis séu tryggðar í reglum sveitarfélags.

Samband íslenskra sveitarfélaga: Tekur undir með Rvk um að heimila svf. fremur en eigendum íbúðanna, að úthluta íbúðum sem teljast húsnæði á vegum svf.

23. gr.

FS: Þarf að tilgreina að svf. geti líka veitt félögum skv. 23. gr. stofnframlög, aðeins ÍLS nefndur í ákvæðinu?

Sömu skilyrði eiga við um að stofnframlag þurfi líka að koma frá svf., skv. III. kafla, en það má taka af allan vafa með því að taka það fram í textanum. Það er þó alveg skýrt að einungis félög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni geta fengið stofnframlög frá Íbúðalánasjóði.

24. gr.

Félagsbústaðir: Benda á að vilji félag komast hjá því að endurgreiða stofnframlög eða greiða í Húsnæðismálasjóð sé auðvelt að lengja sífellt í lánnum þess.

Þá benda Félagbústaðir á að sjóðurinn verði tekjulítill og verkefnalaus fyrstu 40 árin eftir stofnun hans (tekjur verða c.a. 5 milljónir á ári fyrstu 5 árin). Þarf að stofna hann fyrr en honum fara að berast tekjur sem duga til annars en að greiða stjórnarlausn?

Gert er ráð fyrir að sjóðurinn verði vistaður hjá aðila sem þegar er starfandi, t.d. Íbúðalánasjóði.

SA: Nýr Húsnæðismálasjóður er óþarfur og hægt að tryggja markmið frumvarpsins með einfaldari og ódýrari hætti. Í stað þess að stofna til nýs Húsnæðismálasjóðs væri eðlilegra

að viðkomandi lögaðili (félag) endurgreiddi stofnstyrkina (að raungildi eða með ákveðnu vaxtaálagi) að tilteknum árafjölda liðnum. Sú endurgreiðsla myndi nýtast ríki og sveitarfélögum til nýrra stofnstyrkja síðar. Í stað greiðslu 2/3 hluta leigunnar í Húsnæðismálasjóð myndi félagið nýta þá fjármuni til frekari uppbyggingar eða til að lækka leiguna.

Ætlunin er að ríki og sveitarfélög dragi sig smám saman út og kerfið verði sjálfbært. Þetta er í raun sambærileg hugsun og í almenna lífeyrissjóðakerfinu. Hugsun SA er andstæð því markmiði að kerfið verði sjálfbært.

Velferðarsvið Rvk: Vill að framlögum úr húsnæðismálasjóði sé forgangsraðað til þeirra sem búa við félagslega- og fjárhagslega mjög erfiðar aðstæður. Telja einnig óeðlilegt að leigugreiðslur tekjulágra einstaklinga í einu svf. geti farið í úthlutun fjármagns til að byggja húsnæði fyrir tekjuhærri einstaklinga eða til einstaklinga í öðru svf.

Benda á að það félag sem greiðir í sjóðinn á rétt á 60%% af því fjármagni til sinna verkefna aftur og jafnan rétt og allir til að sækja í það sem eftir stendur af sjóðnum. Úthlutun hlýtur að miðast við það hvar sé mest þörf. Auk þess eru þetta ekki fjármunir sem svf. er að leggja til.

25. gr.

Íbúðalánasjóður: Æskilegt að gera ráð fyrir heimild til að krefjast endurgreiðslu stofnstyrks ef ekki er farið að tilmælum eftirlitsmanns.

Ráðuneytið gerir ekki athugasemd við þessa tillögu og telur hana til þess fallna að bæta eftirfylgni með ákvæðum frumvarpsins.

Samband íslenskra sveitarfélaga: Leggja til breytingu á 25. gr. þannig að við hana bætist eftirfarandi: „Sá eftirlitsaðili sem tilnefndur er af hálfu viðkomandi sveitarfélags skal hafa ótakmarkaðan aðgang að verkþókhaldi vegna almennra íbúða á framkvæmdar- og byggingarstigi og rétt til þess að sitja verkfundi þar sem fjallað er um framvindu byggingar. Eftirlitsaðili getur einnig kallað eftir sérgreindum úttektum á framkvæmdartíma og skal fara um þær úttektir eins og áfangaúttektir skv. mannvirkjalögum. Eftirlitsaðili er bundinn þangarskyldu um upplýsingar sem auðkenndar eru sem trúnaðarmál á grundvelli laga eða annarra reglna, eða þegar það er að öðru leyti nauðsynlegt að halda þeim leyndum til að vernda verulega almanna- eða einkahagsmuni“

Ráðuneytið gerir ekki athugasemd við þessa viðbót.

31. gr.

Íbúðalánasjóður: Gert er ráð fyrir því að sveitarfélögum og leigufélögum í þeirra eigu verði heimilt að flytja eign með áhvílandi láni sem sjóðurinn hefur veitt á grundvelli 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, yfir til almennra leigufélaga án þess að til komi samþykki sjóðsins. Það hefur þau áhrif að ábyrgð sveitarfélagsins á endurgreiðslu lánsins fellur niður. Lán Íbúðalánasjóðs sem falla hér undir eru að fjárhæð 26,4 milljarðar kr. Af þeim eru 3,7 milljarðar kr. sem eru umfram 90% af fasteignamati. Telur Íbúðalánasjóður nauðsynlegt að

settar verði ákveðnar skorður við þessum flutningum til að tryggja hagsmuni hans og leggur því til að óheimilt verði að flytja eignir yfir í almenn íbúðafélög ef áhvílandi lán er umfram 90% af fasteignamati, nema ábyrgð sveitarfélagsins á endurgreiðslu lánsins haldist óbreytt. Í dag er ábyrgð sveitarfélags fyrir þessum lánum en verði heimilað að fella hana niður gæti þurft að leggja til niðurfærslu vegna þessa sem nemur 3,7 milljörðum kr.

Ráðuneytið er sammála þeirri ábendingu að ábyrgð sveitarfélags haldist óbreytt á þeim hluta skuldar sem er umfram 90% veðsetningu og telur rétt að finna útfærslu á þessu.

Velferðarsvið Rvk: Óljóst hvort ákvæði 12. gr. um tekju- og eignamörk eigi að gilda um það húsnæði sem sveitarfélög leigja út núna á grundvelli 37. laga nr. 44/1998.

Um tekju- og eignamörk vegna þeirra mun fara eftir þessu frumvarpi en ekki er um að ræða efnislega breytingu frá því sem nú er, enda sömu tekju- og eignamörk.

Aðrar ábendingar

Afborganir lána frá aðilum sem fá stofnframlög verði miðaðar við 50-100 ára endurgreiðsluferil þó að lán til framkvæmda gætu verið veitt til skemmri tíma.

Í frumvarpinu eru aðeins ákvæði um stofnframlög en gert ráð fyrir að fjármögnun að öðru leyti sé komin undir þeim sem fá stofnframlög.

Þarf að skoða sérstaklega fjármögnun almennra íbúða á köldum svæðum, þar sem lánveitendur eru tregir til að lána.

Er í skoðun varðandi endurskoðun á lögum um húsnæðismál.

Smærri íbúðir eru hlutfallslega dýrari í byggingu; fermetraverð ekki rétt í forsendum. Að auki efasemdir um fermetraverð almennt.

Af hálfu Analytica hefur verið bent á að miðað væri við meðalverð á höfuðborgarsvæðinu sem byggði á könnun Capacent og uppfært með vísitölu byggingarkostnaðar. Að öðru leyti vísast til svara Analytica.

Ekki er gert ráð fyrir byggingu nýrra íbúða á landsbyggðinni, heldur eldra húsnæði. Gert ráð fyrir of fáum fermetrum á íbúð á landsbyggðinni sem er ekki raunhæft þar sem ekki er framboð á þeim íbúðum þar.

Af hálfu Analytica hefur verið bent á upplýsingar sérfræðinga Bygðastofnunar um að mikið væri af illa nýttu húsnæði á landsbyggðinni (m.a. orlofsíbúðir) sem þeir teldu unnt að fá keypt sem félagslegt húsnæði. Auk þess má benda á að þar sem þessar aðstæður eru ekki fyrir hendi, þ.e. þar sem væri skortur á húsnæði sem þyrfti að mæta með því að byggja nýtt, mætti gera ráð fyrir að markaðsverð hækkaði og færðist nær byggingarkostnaði.

Ólíklegt að ný félög fái sömu lánskjör og eldri félög og því verði fjármagnskostnaður of mikill og þar með leigan hærri.

Það er alls ekki sjálfgefið að þetta gerist. Lánskjörin ráðast væntanlega af mati á viðkomandi lántakanda og þeim framkvæmdum sem óskað er eftir láni á, ekki hvort um er að ræða nýtt eða gamalt félag sem óskar eftir láninu.

Spurt hefur verið um reglugerðir og áhyggjur hafa verið af því að langur tími muni líða þar til öll umgjörð um fyrirkomulagið verði tilbúin.

Reglugerðir eru í vinnslu. Þær munu þó ekki fela í sér nein veigamikil atriði sem ekki er fjallað um í frumvarpinu. Fyrst og fremst er þar um að ræða nánari útfærslu á oft á tíðum tæknilegum útfærslum á frumvarpstextanum. Sem dæmi má nefna að ákvæði um tekju- og eignamörk sem og hámarksfjárhæðir byggingakostnaðar félagslegra leiguíbúða verða þau sömu og nógildandi reglugerðarheimildir kveða á um.

ESA. Var búið að athuga hvort frumvarpið stangast á við reglur ESA varðandi þann hóp sem styrkirnir eiga að ná til?

Þetta hefur verið kannið í viðræðum við ESA og sömuleiðis fjármálaráðuneytið. Niðurstaðan er sú að ákvæði frumvarpsins gangi ekki gegn reglum ESA.