

19. febrúar 2024

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, 704. mál.

Hinn 15. febrúar sl. óskaði efnahags- og viðskiptanefnd eftir umsögn um 704. mál, kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Markmið frumvarpsins er að verja fjárhag og velferð íbúa í Grindavíkurbæ í ljósi óvissuástands vegna jarðhræringa með því að gefa einstaklingum í bæjarfélaginu kost á að losna undan þeirri áhættu sem fylgir eignarhaldi íbúðarhúsnæðis í bænum.

Undirrituð styðja markmið frumvarpsins og fyrirhuguð uppkaup íbúðarhúsnæðis í Grindavík fyrir þá íbúa sem það kjósa en telja mikilvægt að eftirfarandi breytingar eigi sér stað á frumvarpinu.

Helstu áhersluatriði:

1. Að allt íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga falli undir lög.

Markmið frumvarpsins er að verja fjárhag og velferð íbúa í Grindavíkurbæ í ljósi óvissuástands vegna jarðhræringa. Kom síðan fram í ræðu Þórdísar Kolbrúnar R. Gylfadóttur, fjármála- og efnahagsráðherra þegar frumvarpið var lagt fram á þingi að þessu frumvarpi væri ætlað að mæta einstaklingum og síðar kæmi inn á þing aðgerðir til stuðnings lögaðilum og fyrirtækjum. Þrátt fyrir það er ljóst að þetta frumvarp nær ekki til allra einstaklinga m.a. vegna kvaða um lögheimili í tilteknu húsnæði og þar af leiðandi er almennt eingöngu hægt að fá greitt út eitt íbúðarhúsnæði.

Vakin er athygli á því að löggjafinn hefur markvisst hvatt til þess að einstaklingar fjárfesti í íbúðarhúsnæði til útleigu til að fjölga leiguhúsnæði á markaði. Samkvæmt skattalögum geta einstaklingar átt allt að tvær íbúðir til útleigu án þess að slíkt teljist atvinnurekstur. Vekur því mikla furðu að einstaklingar sem eiga eitt til tvö íbúðarhúsnæði aukalega fyrir utan lögheimilisíbúðarhúsnæði gefst ekki kostur á uppkaupum samkvæmt frumvarpinu nema fyrir lögheimilisíbúðarhúsnæði. Það þýðir að fyrir þennan hóp er markmiðum frumvarpsins ekki náð þar sem umræddir aðilar munu þurfa að standa undir kostnaði við eitt til tvö íbúðarhúsnæði í Grindavík, s.s. lán og fl. en geta ekki fengið tekjur á móti í formi leigu eða selja húsnæðið. Þessi hópur mun því eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík, ónothæfar til búsetu, leigu eða sölu, en á sama tíma þurfa greiða af þeim sem getur leitt til persónulegs gjaldsþrots þessara einstaklinga. Það er því stór munur á lögaðilum og þessum einstaklingum þar sem persónulegt gjaldþrot getur verið í húfi. Hér er um að ræða fólk á öllum aldri og þar á meðal ellilífeyrisþega og ungt fólk sem ekki má við slíkum fjárhagslegum skakkaföllum. Á sama tíma er ljóst að þetta eru ekki lögaðilar né einstaklingar í atvinnurekstri og því ekki fyrirséð að þessi hópur muni falla undir áætlaðar aðgerðir ríkisstjórnarinnar um stuðning við fyrirtæki og lögaðila.

Lagt er til að einstaklingar geti fengið allt að þrjú íbúðarhúsnæði keypt út í samræmi við markmið laganna og skilgreiningar skattalaga um að útleiga á slíkum fjölda eigna flokkist ekki sem atvinnurekstur. Til vara er farið fram á að nefndin taki skýrt fram að eignir þessara

einstaklinga muni falla undir væntanlegar aðgerðir til stuðnings lögaðila og fyrirtækja í Grindavík til að tryggja sé að þessar eignir og þessi hópur falli ekki milli skips og bryggju og falli ekki undir stuðning til einstaklinga né stuðnings til lögaðila/atvinnurekstrar með tilheyrandi hættu á persónulegu gjaldþroti.

2. Að uppkaup fari fram á 100% brunabótamati eða fasteignamati allt eftir því hvor talan er hærra

Brunabótamat endurspeglar kostnað þess að byggja sambærilega eign á sama stað eftir altjón meðan fasteignamat er byggt á markaðsvirði. Ljóst er að Grindvíkingar eru nú á leið út á fasteignamarkað og munu þurfa að kaupa fasteignir á markaðsvirði enda ekki í aðstöðu til að byggja upp sambærilega eign í Grindavík. Er því eðlilegt að tekið sé tillit til þess og uppkaup verði 100% af brunabótamati eða fasteignamati allt eftir því hvort matið er hærra á kaupdegi. 95% af brunabótamati getur aldrei staðið undir sambærilegri eign í sambærilegum sveitarfélögum enda þarf að greiða fyrir nýtt húsnæði á markaðsvirði.

Lagt er til að uppkaup verði á 100% brunabótamati eða fasteignamati allt eftir því hvort er hærra.

3. Óvissuþættir er skýra þarf áður en íbúar geta tekið ákvörðun um uppkaup

Mikilvægt er að eftirfarandi óvissuþættir séu skýrðir svo íbúar geti tekið ákvörðun um hugsanleg uppkaup ríkisins á eignum sínum.

- Hvernig standa skuli að afhendingu íbúa til Þórkötlu og tími til að tæma íbúðir.
- Að ákvæði um forkaupsrétt séu skýrð betur, s.s. um umgengisrétt íbúa.
- Að ákvæði um forkaupsrétt verð lengt enn frekar og a.m.k. 1-2 ár eftir að náttúruhamförum líkur.
- Að fram komi skýr skilaboð um hvort og þá hvaða stuðningur stendur íbúum til boða ef þau velja að selja ekki íbúðir sínar en þurfa að finna sér samanstað annars staðar með tilheyrandi kostnaði.
- Að frestur til að óska eftir uppkaupum verði lengdur þar sem allar reglugerðir er geta haft áhrif á ákvörðun íbúa liggja ekki fyrir og enn er verið að kynna fyrir íbúum stöðu mála í Grindavík með hliðsjón að öryggi, innviðum og þjónustu.

Önnur atriði er snúa ekki beint að frumvarpinu en hafa áhrif á aðstöðu íbúa til uppkaupa og önnur atriði varðandi aðstæður í Grindavík

- Vakin er athygli á mikilvægi þess að mæta fjölpættum fjárhaglegum skaða íbúa eins ítarlega og nokkur kostur er. Í því sambandi má nefna að ljóst er að einstaklingar með íbúðir í Grindavík hafa orðið og verða fyrir áframhaldandi fjárhagstjóni vegna þeirra náttúruhamfara er eiga sér stað í sveitarfélaginu. Sem dæmi má nefna að í frumvarpinu er eingöngu gert ráð fyrir greiðslu að fjárhæð 95% af brunabótamati sem almennt er lægra en markaðsvirði fyrir 10. nóvember sl. Einnig verður áframhaldandi fjárhagstjón ef íbúar geta ekki tekið með sér núverandi lán. Ofan á það er alltaf einhver kostnaður við kaup á nýrri eign ásamt öllum þeim kostnaði er íbúar hafa nú þegar lent í vegna rýmingar, búferlaflutninga, verðmætabjörgunar og fleira. Er því mikilvægt að í framhaldi af þessu frumvarpi verði áfram unnið að því að tryggja að íbúar geti komið sér upp nýju heimili án þess að aðstæður vegna náttúruhamfara hafi of slæm fjárhagsleg áhrif. Hér má t.d. nefna betri lánskjör, niðurfellingu stimpilgjalda, rýmkaði heimildir til hlutdeilarlána, endurskoðun reglna Seðlabankans við útlán til Grindvíkinga, að einstaklingar sem voru að kaupa sína fyrstu íbúð í Grindavík og hafa ekki náð að mynda 20% eigin fé í íbúð geti aftur fengið lánskjör sem fyrstu íbúðakaupendur o.s.frv. Einnig þarf að skoða stöðu þeirra sem þrátt fyrir uppkaup geta ekki keypt nýtt húsnæði vegna aðstæðna á markaði.
- Mikilvægt er að ríkisstjórnin haldi áfram að skoða aðra aðstoð við Grindvíkinga. T.d. þarf að skoða hvernig eigi að leysa vanda þeirra sem eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík en falla ekki undir

þetta frumvarp. Hvernig eigi að aðstoða atvinnufyrirtæki við að halda úti starfsemi í Grindavík, koma henni fyrir á nýjum stað eða uppkaup svo dæmi séu nefnd.

3. Einnig er mikilvægt að aðstoða Grindvíkinga sem vilja ekki fara í uppkaup heldur eiga sitt húsnæði áfram. Tryggja þarf þeim eðlilegt aðgengi að húsnæðinu til að koma í veg fyrir skemmdir o.fl. Einnig gætu þeir aðilar þurft á leigustyrkjum að halda svo dæmi sé nefnt meðan beiðið er eftir því að hægt sé að taka upp búsetu í Grindavík aftur. Mikilvægt er að ríkisstjórnin gefi út tímanlega fyrir frest til uppkaupa sem nú er samkvæmt frumvarpsdrögum 1. júlí 2024 hvort áframhaldandi leigustyrkir verði í boði fyrir þá íbúa sem vilja halda í húsnæði sín í Grindavík í von um að snúa aftur sem fyrst þar sem slíkt getur haft áhrif á hvort íbúar velji að biðja um uppkaup eða ekki.
4. Mikilvægt er að ríkisstjórnin haldi áfram að styðja við þá einstaklinga og fyrirtæki sem enn eiga verðmæti, s.s. fasteignir, í Grindavík og hvernig hægt sé að leysa úr þeirra vanda. Þessir aðilar eru í þeirri stöðu að eignir eru tryggðar hjá NTÍ en eru að mestu leyti ónothæfar eins og sakir standa. Ef það verður ekki fundin lausn fyrir þessa aðila ætti a.m.k. að setja í forgang hjá NTÍ að meta tjón á þessum húseignum ef hugsanlegt alltjón er til staðar.
5. Samhliða uppkaupum á húsnæði þeirra sem þess óska í Grindavík eru stjórnvöld hvatt til að stuðla nú þegar að, í samvinnu við sveitarfélög, að í boði verði eins hratt og auðið er búsetusvæði til bregðast við þörf Grindavíkinga fyrir ný heimili. Í því sambandi er bent á að eitt af því sem einkennir byggð í Grindavík er hátt hlutfall sérbýla, heimili með sér inngang, einbýlishús, raðhús, parhús, hæðir og sv.frv. Telja má líklegt að fjöldi fjölskyldna úr Grindavík vilji eiga kost á slíkum möguleikum í öðrum sveitarfélögum nú þegar í vor, sumar og haust. Til að mæta þessari fáheyrðu þörf fyrir ný heimili fyrir íbúa heils sveitarfélags er afar mikilvægt að til þess bærir aðilar stigi nú þegar fram með viðunandi valkosti innan þess tímaramma sem er ásætlanlegur og gerlegur fyrir íbúa Grindavíkur.

Að lokum viljum við þakka fyrir það tækifæri að geta sent inn umsögn við frumvarpið og þann stuðning er ríkisstjórnin hefur sýnt Grindvíkingum á þessum tíma. Ef einhverjar spurningar vakna vegna umsagnarinnar er hægt að hafa samband við Bryndísi Gunnlaugsdóttur Holm er sendi inn umsögnina fyrir hönd hópsins. Fulltrúar hópsins eru tilbúin til að mæta á fund nefndarinnar til að fara yfir umsögn þessa í stuttu máli.

Virðingarfyllst,

Arnar Freyr Jónsson

Benný Ósk Harðardóttir

Bryndís Gunnlaugsdóttir Holm

Ingibjörg Jakobsdóttir

Jakob Sigurðsson

Kári Steinsson

Kristín Linda Jónsdóttir

Páll Valur Björnsson

Pétur Rúðrik Guðmundsson