

Alþingi

b.t. efnahags- og viðskiptanefndar

Sent í netfangið nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 19. febrúar 2024

**Efni: Umsögn Búmannna hsf., kt. 660499-2299, Lágmúla 7, 108 Reykjavík um 704. mál, lagafrumvarp 154. löggjafarþing 2023-2024: Kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.**

I.

1. Búmenn hsf. starfa samkvæmt lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög með síðari breytingum. Á grundvelli þeirra laga hafa félagsmenn sett félaginu samþykktir og eru núgildandi samþykktir þess frá á árinu 2020 og taka þær mið af þeim umtalsverðu breytingum sem urðu á lögum húsnæðissamvinnufélög með breytingarlögum nr. 29/2016.
2. Með þeim breytingalögum var meðal annars lagt bann við því að kveðið væri á um skyldu húsnæðissamvinnufélaga til innlausnar (endurkaupa) á búseturéttargjaldi búseturéttarhafa. Innlausnarskylda Búmannna hsf. var með öllu felld úr búsetusamningum frá og með árinu 2016.
3. Megintilgangur og markmið Búmannna hsf. er að auka jöfnuð og fjölbreytni í húsnæðismálum og bjóða félagsmönnum sínum gott íbúðarhúsnæði á góðum kjörum. Félagið skal í starfsemi sinni leggja áherslu á öflun íbúðarhúsnæðis fyrir eldra fólk og er almennt skilyrði til að félagsmaður geti öðlast búseturétt í búsetuíbúð félagsins að hann hafi náð 50 ára aldri við afhendingu hennar. Stjórn félagsins er þó heimilt að víkja frá tilgreindu aldursskilyrði.
4. Félagsaðild er heimil einstaklingum, íslenska ríkinu, sveitarfélögum, almannasamtökum og félögum sem hafa búsetuúrræði fyrir 50 ára og eldri sem aðaltilgang starfsemi sinnar.
5. Félagsaðilar eignast búseturétt í íbúðum Búmannna hsf. með greiðslu búseturéttargjalds í samræmi við samþykktir félagsins.
6. Búseturéttur er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuíbúð sem stofnast við að greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings enda sé honum viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.

7. Búseturéttarhafar greiða mánaðarlega til Búmannna hsf. svokallað búsetugjald sem standa undir kostnaði félagsins við viðkomandi íbúðir.
8. Búmenn hsf. er óhagnaðardrifið félag og er því óheimilt að greiða arð. Félagið getur því einungis notað eigið fé, sem teldist umfram þá sjóði sem það þarf að halda lögum samkvæmt, til öflunar nýs íbúðarhúsnæðis fyrir félagsmenn sína eða til niðurgreiðslu veðskulda félagsins sbr. 3. mgr. 6. gr. a. laga nr. 66/2003 en þar segir:

*„Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.“*

## II.

9. Uppbyggingartímabil Búmannna hsf. þar sem eignir félagsins voru byggðar og keyptar var að langmestu leyti á árabílinu 2000 – 2010 og eru í eigu félagsins samtals 517 íbúðir og þar af 157 á Suðurnesjum sem dreifast um öll sveitarfélögin á því svæði.
10. Þar af eiga Búmenn hsf. 30 íbúðir í Grindavík og eru þær í Víðigerði, Skipastíg og Árnastíg. Um er að ræða raðhús og parhús, 100 – 130 fermetrar, þ.m.t. bílskúrar. Eftir því sem best er vitað eru Búmenn hsf. sá einstaki lögaðili sem á flestar íbúðir í Grindavík.
11. Búseturéttarhafar sem keyptu búseturétt í íbúðum í Grindavík fyrir árið 2016 greiddu almennt fyrir réttinn búseturéttargjald sem nam 10% eða 30% af byggingarkostnaði (eða upphaflegu kaupverði) eftir atvikum framreiknað með vísitölu neysluverðs. Búseturéttarhafar sem hafa keypt búseturétt eftir 2016 hafa greitt fyrir hann markaðsverð þ.e. verð sem hefur ráðist af samningum milli seljanda og kaupanda búseturéttarins.
12. Í búsetuíbúðum Búmannna hsf. í Grindavík bjuggu 42 einstaklingar og voru þeir á aldurbilinu 62 – 92 ára svo sem hér nánar greinir:

Aldur	-	Fjöldi
62-69	-	11
70-79	-	17
80-89	-	12
90-92	-	2
13. Heildarfjárhæð mánaðarlegra búsetugjalda vegna eigna í Grindavík miðað við febrúar 2024 er **kr. 5.940.850** eða sem nemur um **kr. 200.000** að meðaltali á hverja íbúð. Fjárhæð

búsetugjalds er nokkuð mismunandi milli einstakra eigna og ræðst það m.a. af því hvort búseturéttarhafi greiddi 10% eða 30% af byggingarkostnaði í búseturéttargjald. Tekið skal fram að Búmenn hsf. hafa ekki innheimt búsetugjöld vegna eigna í Grindavík eftir 10. nóvember 2023.

14. Heildarfasteignamat fasteigna Búmannna hsf. í Grindavík er **kr. 1.761.250.000** og heildarbrunabótamat **kr. 1.565.510.000**. Fasteignamat eignanna er því tæpum 200 milljónum hærra en brunabótamatið. Tilgreindar matstölur miðast við stöðu í febrúar 2024.
15. Í samræmi við forsendur frumvarpsins um að uppkaupaverð verði 95% af brunabótamati fasteigna yrði það samtals **kr. 1.487.234.500**. Á eignunum hvíla veðskuldir frá Íbúðalánasjóði (HMS) samtals að fjárhæð **kr. 836.400.723** (staða í febrúar 2024). Búmenn hsf. hafa samið við HMS um greiðslufrýstingu þessara lána út maí 2024.
16. Eftir standa þá **kr. 650.533.777** til ráðstöfunar til að bæta búseturéttarhöfum það sem þeir hafa greitt fyrir búseturétt sinn og fyrir félagið til afla nýs íbúðarhúsnæðis.
17. Framreiknað búseturéttargjald sem búseturéttarhafa hafa greitt fyrir búseturétt í íbúðum Búmannna hsf. í Grindavík er samtals **kr. 277.811.690** (búseturéttargjald framreiknað frá kaupdegi til febrúar 2024 miðað við vísitölu neysluverðs). Umrædd fjárhæð auk áfallandi verðbóta getur talist vera „eigið fé“ búseturéttarhafa.
18. Eftirstöðvar „uppkaupaverðs“ fasteigna Búmannna hsf. sem félagið gæti nýtt til öflunar nýs íbúðarhúsnæðis fyrir búseturéttarhafa í Grindavík væru samkvæmt þessu **kr. 372.722.087**.
19. Með umsögn þessari fylgir tafla þar sem framangreindar tölulegar upplýsingar eru sundurliðaðar og brotnar niður á einstakar eignir.

### III.

20. Búmenn hsf. sendu umsögn í samráðsgátt þegar drög að frumvarpi til laga um kaup á eignum í Grindavík fékk þar kynningu. Í umsögninni var gerð grein fyrir þeirri afstöðu að félagið teldi rétt að heimild til uppkaupa ætti að minnsta kosti að ná til óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga eins og Búmannna hsf.

21. Jafnframt komu fram umsagnir frá búseturéttarhöfum og öðrum þar sem bent var á að óeðlilegt væri að búseturéttarhafar sem greitt hefðu fyrir búseturétt sinn fengu ekki möguleika til þess að fá „eigið fé“ sitt greitt út.
22. Í athugasemdum með frumvarpinu eins og það var lagt fram til meðferðar Alþingis fengu þessi sjónarmið nokkra umfjöllun og segir meðal annars í niðurlagi kafla um samráð:
- „Til viðbótar við framangreint komu fram athugasemdir um það frá nokkrum aðilum að ekki væri tekið tillit til aðstæðna þeirra einstaklinga sem ættu búseturétt hjá leigufélögum og að jafnframt að rétt væri að fella húsnæði í eigu óhagnaðardrifinna leigufélaga undir úrræðið. Frumvarpið hefur ekki tekið breytingum sem mæta þeim athugasemdum en taka má undir að staða búseturéttarhafa er að mörgu leyti áþekk stöðu þeirra einstaklinga sem eiga íbúðarhúsnæði.“*
23. Í fyrstu umræðu á Alþingi um frumvarpið var einnig fjallað nokkuð um stöðu búseturéttarhafa og óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga og kom þar fram skilningur á því að finna þyrfti leið til þess að koma til móts við þessa aðila.
24. Að mati Búmannna hsf. standa almennir og sameiginlegir hagsmunir til þess að húsnæðisfélög sem lögum samkvæmt eru óhagnaðardrifin verði bætt í þann hóp fasteignaeigenda sem fái rétt til uppkaupa samkvæmt frumvarpinu.
25. Með því að Búmenn hsf. fengu rétt til uppkaupa myndi félagið sjá um uppgjör við búseturéttarhafa í Grindavík á búseturéttargjaldi enda yrði væntanlega áskilin skylda til þess í lögunum.
26. Búmenn hsf. myndu jafnframt með því að uppkaup næðu til eigna félagsins geta tekið þátt í að afla nýs íbúðarhúsnæðis fyrir búseturéttarhafa í Grindavík með því eigið fé sem til félagsins rynni sbr. umfjöllun hér að framan. Haft yrði samráð við búseturéttarhafa um gerð og staðsetningu íbúða.
27. Búmenn hsf. skilja þá meginálgu frumvarpsins að láta rétt til uppkaupa, að sinni, einungis ná til íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga. Hér háttar hins vegar svo til að einstaklingar þ.e. búseturéttarhafar eiga þinglýstan búseturétt í íbúðum Búmannna hsf. í Grindavík sem þeir hafa greitt fyrir. Þannig eiga þeir í raun „eigið fé“ sem þeir hafa lagt til öflunar húsnæðis til búsetu.
28. Að mati Búmannna hsf. væri einfaldara og skilvirkara að láta rétt til uppkaupa ná til Búmannna hsf. þannig að félagið sæi sjálft um samskipti og uppgjör við félagsmenn sína (búseturéttarhafa) í stað þess að fyrirhugað fasteignafélag ríkisins (Þórkatla) leysi fyrst

búseturéttarhafana út með uppkaupum á búseturéttum þeirra og kaupi mögulega síðar eignirnar af Búmönnum hsf. Heimild til handa Búmönnum hsf. til að óska nú eftir uppkaupum myndi eins og áður greinir leiða til þess að félagið væri fyrr í stakk búið til að taka þátt í því að afla Grindvíkingum öruggs og hagkvæms íbúðarhúsnæðis til framtíðar.

29. Á það skal bent að með því að dánarbúum var bætt í upptalningu þeirra sem eigi rétt til uppkaupa er ekki lengur fortakslaust samkvæmt frumvarpinu að það nái einungis til einstaklinga enda teljast dánarbú til lögaðila.

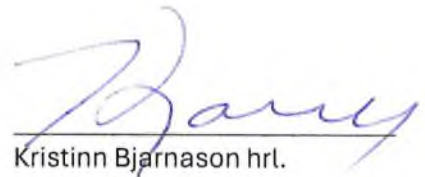
30. Bent er á að nánari upplýsingar um Búmenn hsf. má finna á heimasíðu félagsins: [www.bumenn.is](http://www.bumenn.is).

31. Búmenn hsf. óska eftir að fá tækifæri til að koma fyrir efnahags- og viðskiptanefnd til að fara nánar yfir framangreind atriði og til að svara spurningum nefndarmanna sem kynnu að vakna.

Virðingarfyllst,  
f.h. Búmanna hsf.



Gunnar Kristinsson  
framkvæmdastjóri



Kristinn Bjarnason hrl.

Fastanúmer	fm	Fast.mat.feb.24	Brunab.mat.feb.24	Mán.gjald.feb.24	Eftirstöðvar lána m/ verðbótum feb.24	Eftirstöðvar veðjöfnurarlána m/ verðbótum feb.24	Upph.v. Búsetur.	Afhendingard.	Vísitala	Verð m. vísit. feb. 2024 608.3
2260014	115.2	58.250.000	51.450.000	166.564	25.207.102	0	8.500.000	19.7.2019	468,0 stíð	11.048.183
2260016	115.2	58.050.000	51.850.000	160.343	22.709.020	2.834.570	4.196.970	27.9.2002	221,8 stíð	11.510.445
				0	0	0				0
2260018	100.5	53.250.000	45.450.000	141.264	20.191.957	2.869.411	9.000.000	24.9.2018	454,8 stíð	12.037.598
				0	0					0
2260020	100.5	53.200.000	45.460.000	153.161	23.066.074	0	1.690.650	27.9.2002	221,8 stíð	4.636.710
2260022	115.5	58.050.000	51.600.000	165.041	23.603.791	2.834.570	4.190.970	27.9.2002	221,8 stíð	11.514.270
				0	0	0				0
2260024	115.5	58.000.000	51.500.000	191.419	26.435.017	0	3.171.030	28.1.2013	387,1 stíð	4.983.046
				0	0	0				0
				0	0	0				0
	fm			0	0	0				0
2267030	130.0	63.550.000	57.500.000	181.014	27.010.560	2.834.449	8.000.000	13.7.2017	443,0 stíð	10.985.102
				0	0	0				0
2267032	115.2	58.850.000	51.360.000	164.321	23.091.221	3.346.320	8.000.000	15.10.2021	505,8 stíð	9.621.193
2267034	100.5	53.950.000	46.560.000	163.047	24.513.282	0	2.243.752	13.8.2007	273,1 stíð	4.997.708
2267036	130.0	63.550.000	57.550.000	177.015	27.010.734	2.834.263	4.841.050	12.9.2003	226,3 stíð	13.012.861
				0	0	0				0
	fm			0	0	0				0
2282798	109.3	57.300.000	51.300.000	220.144	26.075.777	0	5.500.000	1.12.2020	489,1 stíð	6.840.420
				0	0	0				0
2282802	109.3	56.900.000	51.500.000	216.640	30.672.116	0	9.000.000	1.9.2019	468,8 stíð	11.678.113
2282800	109.3	57.300.000	51.300.000	215.734	26.075.777	0	7.000.000	17.11.2020	487,0 stíð	8.743.531
2282804	109.3	56.900.000	51.500.000	141.960	30.672.027	0				0
2282836	109.3	57.300.000	51.300.000	207.616	26.088.389	0	8.500.000	3.3.2022	469,8 stíð	11.005.852
2282840	109.3	56.900.000	51.550.000	215.652	26.075.777	0	7.000.000	1.5.2021	495,8 stíð	8.588.341
2282849	109.3	57.250.000	51.300.000	214.689	30.664.210	0	13.000.000	14.7.2023	590,6	13.389.603
2282842	109.3	56.850.000	51.300.000	215.524	26.075.777	0	2.686.000	15.9.2006	265,6 stíð	6.151.707
2282844	109.3	57.550.000	51.300.000	205.975	26.133.440	0	8.000.000	1.3.2019	462,0 stíð	10.533.332
2282846	109.3	57.150.000	51.300.000	220.073	26.075.777	0	11.000.050	15.9.2021	503,5 stíð	13.289.633
				0	0	0				0
2303226	119.7	61.300.000	54.190.000	206.602	28.628.297	0	5.620.000	3.9.2015	430,0 stíð	7.950.339
				0	0	0				0
2303231	119.7	60.900.000	54.190.000	224.368	28.615.207	0	6.700.000	20.12.2020	489,1 stíð	8.332.876
2303228	119.7	61.300.000	54.190.000	219.951	33.722.087	0	4.900.000	14.7.2015	428,2	6.960.929
2303233	119.7	60.900.000	54.060.000	219.896	28.615.207	0	8.000.000	15.4.2021	493,4 stíð	9.862.990
				0	0	0				0
2303235	119.7	61.300.000	54.190.000	224.169	28.615.207	0	9.500.000	11.4.2019	462,9 stíð	12.484.013
				0	0	0				0
2303239	119.7	60.900.000	54.190.000	224.163	33.722.087	0	8.000.000	3.2.2020	473,3 stíð	10.281.850
2303237	119.7	61.250.000	54.190.000	220.163	28.574.623	0	3.538.000	15.2.2008	282,6 stíð	7.615.588
2303241	119.7	60.550.000	54.000.000	219.557	33.722.087	0	6.300.000	1.9.2016	434,9 stíð	8.811.887
				0	0	0				0
2303243	119.7	61.600.000	54.190.000	224.705	28.567.306	0	3.538.000	15.2.2008	282,6 stíð	7.722.224
				0	0	0				0
2303245	119.7	61.150.000	54.190.000	220.080	28.615.207	0	11.200.000	1.2.2022	515,3 stíð	13.221.346
Samtals		1.761.250.000	1.565.510.000	5.940.850	836.847.140	17.553.583				277.811.690
				Heildarlán	836.400.723					

Skýringar

- 95% af brunabótamati er kr. 1.487.234.500
- Eftirstöðvar lána. Lánveitandi Íbúðalánasjóður (HMS) kr. 836.400.723
- Mismunur vegna uppkaupa: kr. 1.487.234.500 - 836.400.723 = kr. 650.833.777
- Eigið fé til búseturéttarhafa kr. 277.811.690
- Eigið fé til búmanna 650.833.777 - 277.811.690 = 372.722.087