



Minnisblað

Viðtakandi Efnahags- og viðskiptanefnd
Sendandi Fjármála- og efnahagsráðuneytið

Dagsetning 20. febrúar 2024
Málsnúmer FJR24010130

Viðbrögð fjármála- og efnahagsráðuneytisins við umsögnum um frumvarp til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík (704. mál).

Í minnisblaði þessu er að finna viðbrögð fjármála- og efnahagsráðuneytisins við umsögnum sem bárust til efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis vegna frumvarps til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík (þskj. 1053, 704. mál). Umsagnir bárust frá Grindavíkurbæ, Náttúruhamfaratryggingu Íslands (NTÍ), Verkalýðsfélagi Grindavíkur, Landssamtökum lífeyrissjóða, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum fjármálafyrirtækja (SFF), Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Búmönnum hsf. og sameiginlega frá nokkrum íbúum Grindavíkurbæjar.

Í umsögn Verkalýðsfélags Grindavíkur kemur fram að viðmið kaupverðs ætti að vera 100% af brunabótamati, forkaupsréttur ætti að vara í fimm ár, bæta þurfi við upplýsingar um með hvaða reglu forkaupsréttur verði nýttur og frestur til sölu ætti að vera lengdur fram á haust.

Í umsögn Landssamtaka lífeyrissjóða er áréttuð afstaða samtakanna sem kom fram í samráðsgátt stjórnvalda vegna frumvarpsins um að skorður séu við því að lífeyrissjóður taki almenna ákvörðun um að gefa eftir ábyrgð lántaka á lánum sem hafa verið veitt með veði í fasteign og að slík ákvörðun verði að samræmast ákvæðum laga nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða og þeirri umboðsskyldu sem hvílir á stjórn og stjórnendum viðkomandi lífeyrissjóðs. Nefnt er að aðrar leiðir en þær sem lagðar eru til í frumvarpinu kunni að vera færar til að ná þeim markmiðum sem að er stefnt.

Í umsögn SFF eru ekki gerðar efnislegar athugasemdir við frumvarpið, en rík áhersla er lögð á að allir lánveitendur sitji við sama borð og að jafnræðis verði gætt þegar kemur að samningum við stjórnvöld vegna málsins.

Samtök atvinnulífsins telja óréttlætánlegt að frumvarpið nái ekki til kaupa á atvinnuhúsnæði í bænum og telja að endurskoða þurfi frumvarpið þannig að gildissviðið taki jafnt til atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis.

NTÍ telur að heimild ráðherra skv. 1. mgr. 6. gr. frumvarpsins til að ákveða að ráðstafa fjármunum allt að 15 milljörðum kr. úr NTÍ til eignaumsýslufélagsins feli í sér grundvallarbreytingu á meðferð eigna NTÍ. Samkvæmt lögum um stofnunina sé henni fyrst og fremst ætlað að standa undir bótagreiðslum vegna váttryggðra eigna sem verða fyrir tjóni af völdum náttúruhamfara. Í frumvarpstextanum sé ekki gert ráð fyrir því að endurgjald komi á móti mögulegri hlutdeild NTÍ við fjármögnun aðgerðanna. NTÍ telur að komi til þess að eignum stofnunarinnar verði varið til þess að fjármagna kaup fasteigna í Grindavík að hluta þá sé rétt að söluverði fasteignanna eða leigutekjum sem kunna að innheimtast af þeim síðar verði ráðstafað aftur til NTÍ, a.m.k. í hlutfalli við hlutdeild stofnunarinnar við fjármögnun



Minnisblað

aðgerðanna. Telur stofnunin rétt að frumvarpstexta verði breytt í samræmi við þetta. NTÍ bendir jafnframt á að allar greiðslur fjármuna úr sjóðum stofnunarinnar, hvort sem er vegna tjónabóta eða af öðrum ástæðum muni óhjákvæmilega veikja gjaldþol stofnunarinnar. NTÍ leggur áherslu á það að í lagatextanum sé tekið fram að komi til þess að eignaumsýslufélagið geri bótakröfur á NTÍ vegna þeirra eigna sem keyptar verða verði litið svo á að þeir fjármunir sem teknir verða úr sjóðum NTÍ og lagðir til félagsins gangi upp í tjónakostnað NTÍ áður en til þess kemur að NTÍ greiði félaginu tjónabætur. Að öðrum kosti verði að líta svo á að sjóðir NTÍ verði bæði nýttir til uppkaupa á fasteignum í Grindavík og til greiðslu bóta vegna sömu fasteigna. Verði frumvarpið óbreytt að lögum og komi heimild ráðherra skv. 1. mgr. 6. gr. til framkvæmda telur stofnunin ljóst að nauðsynlegt sé að endurskoða fjármögnun NTÍ til framtíðar í því skyni að styrkja eigið fé hennar og efla gjaldþol svo henni verði kleift að standa undir skuldbindingum sínum til framtíðar.

Í umsögn Grindavíkurbæjar eru gerðar athugasemdir við gildissvið frumvarpsins og tekið fram að gæta þurfi jafnræðis og meðalhófs og gaumgæfa ætti hver væri munur á heildarfjárútlátum ef frumvarpið næði til alls íbúðarhúsnæðis í Grindavík. Einnig kemur fram varðandi viðmiðunarverð við kaupin að skoða ætti að leggja viðbótarbrunatryggingu til grundvallar ef hún er til staðar á húsnæði. Einnig er tekið fram að brunabótamat sé stundum lægra en bæði fasteignamat og markaðsverð húsnæðis og að leita þurfi leiða til að bregðast við slíkum tilvikum þannig að allir fái sanngjarnt verð fyrir sínar eignir. Þá er í umsögninni bent á annan stuðning en kaup sem gætu auðveldað íbúum Grindavíkur að öðlast íbúðarhúsnæði við hæfi, hvort sem er til eignar eða leigu, t.a.m. úrræði hjá lánastofnunum og ríkinu vegna nýrrar lántöku með tilheyrandi kostnaði sem ætti að fella niður vegna fasteignaviðskipta, veita ætti undanþágu á greiðslubyrðarhlutfalli SÍ við lántökur og heimila þeim sem eru með hlutdeildarlán að taka slík lán aftur. Flýta ætti ákvörðun um byggingu einingahúsa, veita ætti stuðning til að flytja íbúðarhúsnæði frá Grindavík og rýmka ætti tekjumörk skv. lögum um almennar íbúðir. Þeir sem ekki vilja selja eign heldur eiga hana áfram þyrfti að aðstoða, en þeir þurfa eðlilegt aðgengi að húsnæðinu til að koma í veg fyrir skemmdir o.fl. og þeir gætu líka þurft leigustuðning. Þá væri nauðsynlegt að styðja við fyrirtæki í Grindavík. Gerðar eru athugasemdir við skamman frest vegna sölu eigna og tekið fram að mikilvægt væri að ráðherra birti upplýsingar um hvenær hægt verði að sækja um sölu eignar og hversu langan tíma taki að afgreiða umsóknir, en mikilvægt væri að kaupin yrðu framkvæmd hratt og örugglega. Þá telja bæjaryfirvöld að koma ætti fram í frumvarpstextanum að forgangsréttur geti falið í sér kauprétt, forkaupsrétt og/eða leigurétt seljanda. Þörf væri á skýrari reglum um forkaupsrétt, t.d. hvenær hægt verði að óska eftir þeim rétti eða hvort hann verður bundinn við áform ríkisins um ráðstöfun eigna. Þá er lögð áhersla á samráð við bæjarstjórn og bæjarbúa. Einnig eru gerðar athugasemdir við skamman frest til að nýta forgangsrétt og að upphaf frestsins ætti heldur að miða við undirritun sammings um kaup á fasteign í stað þess að miða hann við gildistöku laganna. Einnig mætti miða upphaf frestsins við síðasta dag sem heimilt er að skila inn beiðni um kaup. Þá ætti að miða lok forgangsréttar við ákveðinn tíma að atburði loknum. Í umsögninni er mælt með að endurskoðun á þessum fresti skv. bráðabirgðaákvæði fari fram innan árs í stað tveggja ára til að auka fyrirsjáanleika. Þá ætti að skrifa þá reglu inn í frumvarpið og áretta í skýringum að í forgangsrétti felist að eignaumsýslufélagið bjóði Grindvíkingum eignirnar að nýju til kaupa eða leigu með gegnsæjum og almennum hætti. Í umsögninni er lögð til leið fyrir þá sem kjósa að selja ekki húseign sína til eignaumsýslufélagsins til þess að þeir geti fengið sitt eigið fé úr eigninni til að geta fjárfest í öðru húsnæði, en án sölu eignarinnar í Grindavík. Með þeirri leið væru meiri líkur á að sveitarfélagið verði það sem það var fyrir þessa atburði og fólkið geti komið heim til sín aftur ef það kýs. Þá sé mikilvægt að ríkisstjórnin upplýsi tímanlega um mikilvægar forsendur sem skipt geta íbúa máli varðandi hvort þeir nýti sér rétt til að selja



Minnisblað

húsnæði sitt og þá sérstaklega hvort áframhaldandi leigustyrkir verði í boði fyrir þá sem vilja eiga húsnæðið áfram og hvernig ríkisstjórnin hyggist styðja við einstaklinga og fyrirtæki sem einn eiga verðmæti í Grindavík. Þá er einnig bent á að tilefni kunni að vera til heildstæðrar skoðunar á því hvaða áhrif það hefur á rekstrargrundvöll Grindavíkurbæjar til framtíðar að eignaumsýslufélagið verði undanbegið m.a. greiðslu fasteignagjalda. Sveitarfélagið gæti þurft sértækan fjárhagsstuðning vegna þess tekjufalls sem það mun verða fyrir af völdum náttúruhamfara. Þá gæti það verið óskynsamlegt út frá jafnræðissjónarmiðum að undanþágan verði einungis bundin við einn eiganda fasteigna og ætti að taka afstöðu til þess hvort sama undanþága ætti einnig að gilda gagnvart öðrum eigendum íbúðarhúsnæðis í Grindavík. Í reglugerð þarf að taka tillit til ábendinga Grindvíkinga í umsögnum í samráðsgátt, m.a. varðandi í hvaða ástandi þurfi að afhenda íbúðarhúsnæði og hve langan tíma eigendur fái til að tæma eignir. Þá þarf að útfæra tengsl íbúa við eignirnar á meðan forgangsréttur er í gildi, t.d. varðandi möguleika bæjarbúa til að huga að almennri umhirðu húsnæðis og lóða eftir kaup. Þá er því velt upp hvort að úrskurðarnefnd náttúruhamfaratryggingar hafi tók á að taka við kærumálum vegna frumvarpsins. Því er velt upp hvort eðlilegra væri að gera ráð fyrir sérstakri úrskurðarnefnd.

Í umsögn HMS er ekki gerð athugasemd við að brunabótamat íbúðarhúsnæðis sé notað sem viðmið um greiðslu í frumvarpinu en bent er á nokkra þætti sem kunni að valda áskorunum í framkvæmd verði frumvarpið óbreytt að lögum. Er þar tiltekið að í brunabótamati er ekki gert ráð fyrir lóðaverði eða gjöldum á borð við gatnagerðargjöld eða inntaksgjöld og ýmis verðmæti sem tengjast fasteign, sem ekki er gert ráð fyrir að geta brunnið, eru ekki inni í brunabótamati, svo sem steyppt eða hellulagt bílaplan og steyptir skjólveggir. Þá er bent á að fjölmargar umsóknir hafa borist stofnuninni undanfarna mánuði um endurmat á brunabótamati íbúðarhúsnæðis einkum vegna eigna í Grindavík. Búast megi við því að seljendur húsnæðis skv. frumvarpinu komi til með að sækja um endurmat á brunabótamati hafi þeir ekki þegar gert það. Komi upp ágreiningur um brunabótamat kveða lög um brunatryggingar á um að skjóta megi ágreiningi til úrskurðar yfirfasteignamatnefndar. Veltir HMS því upp hvort að skoða ætti að setja á fót sérstaka nefnd til starfa tímabundið, til að tryggja jafnræði og skjóta málsmeðferð á endurmatsmálum í tengslum við frumvarpið. Tæki hún þá fyrir ágreiningsmál vegna ákvarðana HMS um brunabótamat húseigna í Grindavík. Þá er að mati HMS byggingarstig ekki heppilegt til að nota sem viðmið fyrir kaupverð vegna íbúðarhúsnæðis í smíðum og leggur stofnunin til að sérstakir matsmenn verði fengnir til þess að virðismeta þær eignir. Loks bendir HMS á að í 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins þar sem fjallað er um yfirtöku áhvílandi lána væri rétt að tilgreina Húsnæðissjóð sem lánveitanda í stað HMS.

Í sameiginlegri umsögn nokkurra íbúa Grindavíkurbæjar kemur fram að þau styðji markmið frumvarpsins og fyrirhuguð kaup íbúðarhúsnæðis í Grindavík fyrir þá sem það kjósa en telja mikilvægt að gerðar verði tilteknar breytingar á frumvarpinu. Telja þau að allt íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga ætti að falla undir lögin, en m.a. vegna kvaða um lögheimili í tilteknu húsnæði væri því ekki náð. Þannig sé ekki í boði að kaupa fleiri eignir en eina í eigu hvers einstaklings, þ.e. þá eign þar sem hann hefur lögheimili. Lagt er til að einstaklingar geti fengið allt að þrjár eignir keyptar, en til vara að nefndin taki skýrt fram að eignir þessara einstaklinga muni falla undir væntanlegar aðgerðir til stuðnings lögaðilum í Grindavík svo að þessi hópur falli ekki á milli skips og bryggju. Þá eru gerðar athugasemdir við viðmið fyrir kaupverð og lagt til að kaup verði gerð á 100% af brunabótamati eða fasteignamati eftir því hvort er hærra. Einnig eru listaðir upp óvissuþættir sem skýra þurfi áður en íbúar geti tekið ákvörðun um sölu á eign, þ.e. hvernig standa skuli að afhendingu íbúða og hvaða tími sé til að tæma íbúðir, ákvæði um forkaupsrétt skuli skýrt betur svo sem um umgengisrétt íbúa, ákvæði um forkaupsrétt ætti að



Minnisblað

lengja og miða við a.m.k. eitt til tvö ár eftir að náttúruhamförum lýkur, þá þurfi að koma fram skýr skilaboð um hvort og þá hvaða stuðningur stendur til boða fyrir þá sem velja að selja ekki til eignaumsýslufélagsins en þurfi þó að finna sér samastað annars staðar með tilheyrandi kostnaði og frestur til að óska eftir kaupum verði lengdur. Loks eru tiltekin önnur atriði sem snúa ekki beint að frumvarpinu en hafa áhrif á afstöðu íbúa til kaupanna og önnur atriði varðandi aðstæður í Grindavík. Þar á meðal er tiltekin betri lánskjör, niðurfelling stimpilgjalda, rýmkaðar heimildir til töku hlutdeildarlána, endurskoðun reglna Seðlabanka Íslands um útlán, þeir sem hafa notið kjara vegna fyrstu kaupa geti fengið þau aftur. Þá sé mikilvægt að aðstoða Grindvíkinga sem vilja ekki selja húsnæði sitt, en þeir þurfi eðlilegt aðgengi að húsnæðinu til að koma í veg fyrir skemmdir o.fl. og einnig gætu þeir þurft á leigustyrkjum að halda.

Í umsögn Búmannna hsf. kemur fram að almennir og sameiginlegir hagsmunir standi til þess að húsnæðisfélög sem lögum samkvæmt eru óhagnaðardrífín verði bætt í þann hóp fasteignaeigenda sem fá rétt til að selja sínar eignir samkvæmt frumvarpinu. Með því móti myndi félagið sjá um uppgjör til búseturéttarhafa í Grindavík á búseturéttargjaldi, enda yrði væntanlega áskilin skylda til þess í lögunum. Búmenn hsf. myndu jafnframt geta tekið þátt í að afla nýs íbúðarhúsnæðis fyrir búseturéttarhafa í Grindavík með þeim fjármunum sem til félagsins rynnu að höfðu samráði við búseturéttarhafa um gerð og staðsetningu íbúða. Að mati félagsins væri einfaldara og skilvirkara að láta rétt til kaupa ná til Búmannna hsf. þannig að félagið sæi sjálft um samskipti og uppgjör við félagsmenn sína í stað þess að eignaumsýslufélagið leysti fyrst búseturéttarhafana út með kaupum á búseturétti þeirra og kaupi mögulega síðar eignirnar af Búmönnum hsf.

Afstaða ráðuneytisins.

Þær athugasemdir sem fram koma í framangreindum umsögnum eru flestar af sama meiði og þær sem komu fram í þeim umsögnum sem bárust í samráðsgátt stjórnvalda vegna sama máls og ráðuneytið hefur þegar brugðist við í 5. kafla frumvarpsins eða fyrri svörum til efnahags- og viðskiptanefndar.

Vegna þeirra athugasemda sem bárust frá HMS vill ráðuneytið taka fram að vegna húsnæðis í smíðum er tiltekið í ákvæði 2. mgr. 3. gr. að gert sé ráð fyrir því að í þeim tilvikum sem áætlað endurstofnverð miðað við byggingarstig er greinilega hærra en áætlað markaðsverð þess hinn 9. nóvember 2023, skal fjárhæð greiðslu nema slíku markaðsverði að frádregnum áhvílandi veðskuldum, sbr. 1. mgr., og greiddum váttryggingarbótum frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands. Í þessum tilvikum mun félagið því þurfa að láta fara fram mat á verðmætinu.

Ráðuneytið tekur undir þá breytingartillögu HMS að réttara væri að tilgreina Húsnæðissjóð í ákvæði 1. mgr. 3. gr. í stað Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.