



# HÚSNÆÐISSKRIFSTOFA REYKJAVÍKUR

SUÐURLANDSBRAUT 30 - 108 REYKJAVÍK  
SÍMI 510 4400 - FAX 588 9640

Alþingi  
Erindi nr. P 122/1450  
komudagur 25.3.98

Nefndasvið Alþingis  
Félagsmálanefnd Alþingis  
Þórshamri við Templarasund,  
Reykjavík.

MERKI YÐAR

MERKI OKKAR

REYKJAVÍK  
24.3.98

## Umsögn um frumvarp.

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur hefur yfirfarið frumvörp til laga nr. 507 um húsnæðismál og mál nr. 508 um byggingar og húsnæðisamvinnufélög.

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur bendir á, að nauðsynlegt er að framkvæmd laga um húsnæðismál samkvæmt núgildandi lögum og væntanlegum lögum renni saman á sem aðgengilegastan hátt og án árekstra eða óþæginda fyrir skjólstæðinga félagslegra íbúðakerfa, en nokkuð vantar upp á að svo geti orðið skv. fyrirbyggjandi frumvörpum.

Nefndin er sammála þeirri stefnumörkun sem fram kemur í framangreindum lagafrumvörpum og leiðir til aukins frjálsræðis í vali þeirra einstaklinga sem hingað til hafa keypt félagslegar íbúðir.

Nauðsynlegt er þó að sníða ýmsa vankanta af frumvarpinu til dæmis að setja skýrari reglur um kaupleigurétt og taka á því hvernig leysa skuli húsnæðismál þeirra sem eru tiltölulega tekjuháir en með þunga skuldabyrði og standast því ekki greiðslumat.

Á árinu 1997 afgreiddi Húsnæðisnefnd Reykjavíkur 111 íbúðir með viðbótarláni (svokölluð 100% lán þar sem umsækjandi fékk allt kaupverð íbúðar að láni), gengið var frá 50 samningum um félagslegar kaupleiguíbúðir og 20 aðilar sem misst höfðu íbúðir sínar á nauðungarsölu fengu þeim endurúthlutað. Ætla má að þessir viðskiptavinir stofnunarinnar hefðu ekki átt aðgang að því lánafyrirkomulagi sem frumvarpið kveður á um. Af þessum tölum má ætla að í Reykjavík þurfi að fjölga leiguíbúðum um a.m.k. 180 árið 1999, eingöngu vegna fjölskyldna með hliðstæða getu til öflunar húsnæðis. Af þessu er ljóst að óhjákvæmilega verður nokkur fjölgun þeirra fjölskyldna sem ekki eiga þess kost að kaupa húsnæði og verða að leysa húsnæðismál sín með leiguhúsnæði. Vakin er athygli á þessum fyrirséða vanda.

Þá vill Húsnæðisnefndin benda á að eins og frumvarpið er úr garði gert í dag er hætta á stórauðnum útgjöldum sveitarfélaga í væntanlegan varasjóð og vegna fjölgunar leiguíbúða á vegum sveitarfélaga.

Það eru því óraunhæfar tölur sem settar eru fram í fylgiskjali IV frá fjármálaráðuneyti, fjárlagaskrifstofu, um að veita einungis lán til 50 leiguíbúða í landinu öllu með niðurgreiddum vöxtum á árunum 1999-2000.

Lausn á þessu vandamáli væri t.d. að bjóða upp á möguleika á kaupleigu eins og vikið er að í 40. grein. Fyrirkomulagið þyrfti að fela í sér eftirfarandi:

1. Sveitarfélögum sem fengið hafa lán til leiguíbúða skv. 40. gr. er heimilt að ráðstafa leiguhúsnæði með kaupleigusamningi til einstaklinga.
2. Samhliða leigusamningi er gerður samningur um greiðslu 10% útborgunar af verðmæti íbúðarinnar sem dreifa má á næstu fimm ár frá undirskrift kaupleigusamnings.
3. Þegar 10% útborgun hefur verið greidd nýtir kaupréttarhafi kauprétt sinn og fær húsbrefalán auk viðbótarláns og afsals fyrir íbúðinni í því ástandi sem hún er við afsalsgerð.
4. Lán sem sveitarfélag tók til kaupa á leiguíbúðinni gert upp við íbúðarlánasjóð.

Varðandi einstök lagaákvæði vísast til meðfylgjandi greinargerðar Gylfa Thorlacíus hrl. lögmanns Húsnæðisnefndar, en hann hefur yfirfarið frumvarpið á vegum nefndarinnar.

Til viðbótar því sem fram kemur í athugasemdum lögmannsins vill nefndin gera eftirfarandi athugasemdir:

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur bendir á þann fjölda reglugerða sem óhjákvæmilega þarf að setja, verði frumvarpið samþykkt. Í skýringum með 51. gr. frumvarpsins eru talin upp 28 atriði, sem setja verður um sérstakar reglur eða stjórnvaldsfyrirmæli. Ómögulegt er að sjá hver endanleg útkoma verður fyrir framvindu húsnæðismála þegar framkvæmdavaldinu er fengið svo stórt hlutverk í mótun þeirra reglna sem gilda eiga.

#### **Um 14. gr. hlutverk húsnæðisnefnda:**

Skýrt verði orðalag frumvarpsins er varðar frumkvæði um öflun húsnæðis þannig að húsnæðisnefndir hafi heimildir til öflunar húsnæðis með því að kaupa eða byggja íbúðir, enda verði það húsnæði á hagstæðara verði en aðrir kostir sem bjóðast.

Mat á veðhæfi íbúða sem seldar eru með viðbótarláni verði hlutverk húsnæðisnefnda, húsnæðisnefndir setji reglur um ástand húsnæðis, í samræmi við ákvæði 20. gr.

Húsnæðisnefndir haldi skrá yfir íbúðir sem boðnar eru til sölu með viðbótarláni.

Heimild húsnæðisnefnda til gjaldtöku þarf að vera skýrari og æskilegt að marka húsnæðisnefndum tekjustofn. Í því sambandi er bent á að gjaldtaka Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna félagslegra íbúða fellur niður, (gjaldtaka samkvæmt gjaldskrá verði ekki íþyngjandi fyrir íbúðakaupanda).

**32. gr. 2. mgr. um að viðbótalán verði afborgunarlaus fyrsta árið.** Lagt er til að lántakanda sé valkvætt hvort fyrsta afborgun er á fyrsta ári eða öðru.

**40. grein, 2. mgr.** Skýra þarf heimild sveitarstjórnar til að ráðstafa leiguhúsnæði með kaupleigusamningi. Orðalagið er algjörlega ófullnægjandi.

**41. gr.** Æskilegt er að úthlutun íbúða með kaupleigu verði á hendi húsnæðisnefnda.

## Um ákvæði til bráðabirgða

**V. liður.** Þriðja málsgrein falli brott. Samningar sem húsnæðisnefndir hafa þegar gert haldi sér varðandi lengd leigutíma og kauprétt. Neyti leigjandi réttar síns til kaupa og uppfylli hann skilyrði um viðbótarlán geti hann keypt íbúðina með töku húsbrefa og viðbótarláns.

**VI. liður, 5. gr.** *Með allar íbúðir sem eru á framkvæmdastigi o.s.frv.* Íbúðir sem eru í byggingu á vegum húsnæðisnefnda og framkvæmdalán hafa nú þegar verið veitt til og tilbúnar verða til afhendingar eftir gildistöku laganna verði heimilt að selja með kjörum nógildandi laga.

**VI. liður, 6. mgr.** *Eftir samþykkt laga þessara og a.m.k. þremur mánuðum fyrir gildistöku þeirra o.s.frv.* Taka þarf tillit til þess að húsnæðisnefndir hafa þegar samþykkt úthlutunir þ.e. loforð um afhendingu íbúða á árinu 1999.

Hafi einstaklingur staðfest úthlutun til sín með greiðslu staðfestingargjalds, samanber 2. mgr. 68. greinar og 87. greinar nógildandi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, kann hann að eiga bótarétt á hendur úthlutunaraðila, húsnæðisnefnd eða sveitarfélagi. Sem dæmi má nefna að Húsnæðisnefnd Reykjavíkur hefur mótttekið staðfestingargreiðslur vegna úthlutana/loforða um húsnæði til umsækjanda á árinu 1999 án fyrirvara um þau breyttu kjör sem leiða af samþykkt frumvarpsins.

Lagt er til að þeir sem í þessari stöðu eru, fái keypt húsnæði á kjörum samkvæmt nógildandi lögum, en fjöldi þeirra, sem þannig er ástatt um, er 54 umsækjendur hjá Húsnæðisnefnd Reykjavíkur.

**VIII. liður.** Lagt er til að ákvæðið falli burt. Vísað er jafnframt til samþykktar fulltrúaráðs Sambands ísl. sveitarfélaga frá 21. mars s.l. varðandi lán til leiguíbúða, en þar segir, "Íbúðalánasjóður hefur heimild til að veita lán til leiguíbúða sveitarfélaga sbr. VIII kafla laga þessara með niðurgreiddum vöxtum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætluðum kostnaði vegna niðurgreiðslu vaxta".

**VII. liður, varasjóður.** Tryggt verði að varasjóðurinn verði deildaskiptur í aðgreindum, sjálfstæðum deildum. Varasjóðurinn samanstandi af:

1. Tryggingasjóði
2. 5% sjóðurinn með hagnaði af innleystum íbúðum standi eingöngu undir útlanatöpum.
3. Framlög ríkissjóðs standi undir fjármögnun og afskriftum eldri lána.

### **Stimpilgjöldin, dæmi um kostnað.**

#### ***Núverandi félagslegt eignaríbúðakerfi.***

Eign kr. 6.800.000

Þinglýsing skuldabréfs Byggingarsj. verkamanna kr. 1.200

Þinglýsing afsals kr. 1.200

Samtals kr. 2.400

**Nýtt kerfi með viðbótarláni.**

Eign kr. 6.800.000

10% útborgun kaupanda kr. 680.000

65% húsbrefalán kr. 3.978.000 stimpilgjald 1,5% kr. 59.700

Þinglýsing kr. 1.200

25% viðbótarlán kr. 2.142.000 stimpilgjald 1,5% kr. 32.100

Þinglýsing kr. 1.200

Þinglýsing afsals kr. 1.200

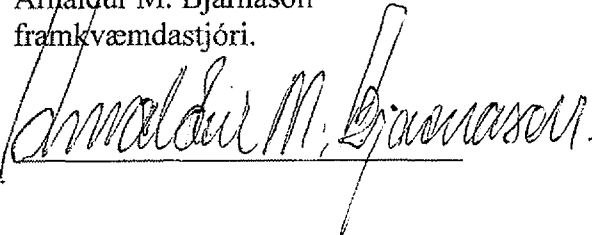
Samtals

kr. 95.400

Um leið og þessum athugasemdum er komið á framfæri ítrekar Húsnæðisnefnd Reykjavíkur fyrri skoðun um að taka eigi upp það fyrirkomulag í húsnæðismálum sem frumvarpið gerir ráð fyrir að teknu tilliti til framangreindra athugasemda og tillagna. Höfuðáhersla er lögð á að nauðsynlegt er að gera breytingar á frumvarpinu og að taka verði þann tíma sem nauðsynlegur er til að gera frumvarpið þannig úr garði að það þjóni tilgangi sínum.

Frumvarp til laga um byggingar- og samvinnufélög var lagt fram og kynnt á fundi Húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Nefndin gerir ekki athugasemdir við frumvarpið.

F.h. Húsnæðisnefndar Reykjavíkur,  
Arnaldur M. Bjarnason  
frankvæmdastjóri.



Gylfi Thorlacius hrl.  
Svala Thorlacius hrl.  
S. Sif Thorlacius hdl.  
Kristján B. Thorlacius lögfr.



Reykjavík 23. mars 1998

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur  
Suðurlandsbraut 30  
108 Reykjavík

**Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál (mál 507) sem lagt hefur verið fyrir 122. löggjafarþing Alþingis.**

Á fundi Húsnæðisnefndar Reykjavíkur þann 10. mars s.l. var undirrituðum falið að gefa umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál sem lagt hefur verið fyrir 122. löggjafarþing Alþingis.

Það er megingalli á frumvarpinu að ekki skuli vera samin heildarlöggjöf um húsnæðismál, heldur farin sú leið að vísa til ákvæða laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993 um veigamikil atriði svo sem innlausn eldri íbúða.

Eins og kunnugt er hafa mörg ágreiningsefni risið varðandi hinar flóknu útreikningsreglur sem gilda við innlausn íbúða sem byggðar hafa verið af hinum ýmsu aðilum gegnum árin t.d. Framkvæmdarnefnd byggingaráætlunar o.fl.

Hér hefði verið kjörið tækifæri til að setja einfaldar, auðskiljanlegar og aðgengilegar reglur varðandi þessi atriði og komast hjá kostnaðarsömum málaferlum sem óhjákvæmilegt er að framhald verði á.

Þá bendi ég á að mjög óeðlilegt er hve mikill hluti reglna á að fara eftir reglugerðarákvæðum sbr. 51. gr. frumvarpsins en skv. athugasemdum með þeirri grein þarf að setja reglugerð um að minnsta kosti 28 atriði.

Að öðru leyti vil ég benda á eftirfarandi:

**Hlutverk húsnæðisnefnda**

Ég tel nauðsynlegt að verkefni húsnæðisnefnda sem talin eru í 14. grein verði skýrari þannig að algjörlega sé ljóst og óumdeilanlegt hvert hlutverk húsnæðisnefnda á að vera. Ég vek athygli á að í 1. málsgrein 14. greinar er talað um að húsnæðisnefndir eigi frumkvæði að því að afla húsnæðis í því skyni að aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.

Ekki er ljóst hvað átt er við með þessu ákvæði. Taka þarf af öll tvímæli hvort í þessu felist heimild húsnæðisnefnda til að byggja eða kaupa fasteignir til endursölu.

Í lokamálsgrein 14. greinar er heimild til gjaldtöku fyrir þjónustu sem húsnæðisnefndir veita. Að mínu mati væri eðlilegra að marka húsnæðisnefndum einhvern sérstakan tekjustofn til að standa undir rekstri, en óraunhæft er að reikna með að húsnæðisnefndir geti staðið undir rekstrarkostnaði með gjaldtöku fyrir þjónustu.

### **Kaup og sala íbúða**

Varðandi 31. grein 1. málsgrein "Heildarlánveiting.....af verði íbúðar." Þarna tel ég rétt til að koma í veg fyrir ágreining að orðalag verði "Heildarlánveiting.... aldrei orðið hærra en 90% af matsverði/kaupverði hvort sem er lægra."

Við 32. grein frumvarpsins þyrfti að mínu áliti að bæta nýrri málsgrein sem kvæði á um að viðbótlán hvíldi á veðrétti samhliða húsbrefaláni á viðkomandi fasteign. Sé slíkt ákvæði ekki til staðar gæti komið upp sú staða að Íbúðarlánasjóður keypti íbúð á nauðungaruppboði, biði aðeins sem nemur fjárhæð húsbrefalánsins, ekkert kæmi þá til greiðslu viðbótlánsins og félli tjónið þá á varasjóð sem er á ábyrgð sveitarfélaganna. Mjög líklegt er að tjón verði við uppboðssölu þar sem reikna má með að sjaldan fáið sem nemur 90 % af markaðsverði íbúðar við slíka sölu og því ekki nauðsynlegt fyrir Íbúðalánasjóð að bjóða nema lítilliga inn í þann veðrétt sem viðbótlánið hvílir á til að eignast íbúðina. Í þeim tilfellum verður því um að ræða tjón varasjóðsins.

Í 33. grein tel ég einnig nauðsynlegt að sett verði inn ákvæði um að það sé skylda sýslumannsembættta að fylgja því eftir við þinglýsingu að ekki verði nafnaskipti á íbúðum sem á hvíla viðbótlán frá Íbúðalánasjóði án samþykkis húsnæðisnefndar og Íbúðalánasjóðs. Bent er á að reynsla er fyrir því að banni 71. grein laga 97/1993 við veðsetningu félagslegra íbúða áður en áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna er orðið lægra en 75% af uppfærðu kostnaðarverði, hefur ekki verið framfylgt þar sem sýslumannsembætti hafa þinglýst veðböndum athugasemdalaust á félagslegar íbúðir án þess að kanna hver eignarhluti eiganda er í íbúðunum.

Til að taka af allan vafa um réttarstöðu þeirra sem fengið hafa viðbótlán verður að bæta við 33. grein ákvæði um hvernig fer við andlát, skilnað eða sambúðarslit.

Eiga erfingjar að fá að taka við íbúð sem á hvílir viðbótlán, jafnvel þótt þeir uppfylli ekki skilyrði laganna til að fá slíkt lán eða gjaldfellur lánið? Sama á við komi til skilnaðar eða sambúðarslita. Ljóst er að íbúðir eftir núverandi kerfi verða áfram háðar þeirri kvöð að þær ganga ekki í arf og leyfi þarf til nafnabreytingar vegna hjónaskilnaðar og sambúðarslita sbr. 70. gr. laga 97/1993.

Í 33. grein frumvarpsins er gert ráð fyrir að seljandi íbúðar með viðbótláni skuli afla samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku kaupanda á láninu. Húsnæðisnefnd á síðan að sjá til þess að kaupandinn uppfylli skilyrði.

Hér er rétt að benda á nauðsyn þess að sett verði ákvæði um skyldu seljanda íbúðar með viðbótláni til að tilkynna um sölu hennar til húsnæðisnefndar svo einfaldara verði fyrir nefndina að benda þeim sem fengið hafa loforð fyrir viðbótláni á íbúðir sem þegar hvíla á slík lán. Slíku fyrirkomulagi myndi fylgja mikil einföldun, þar sem íbúð sem viðbótlán hvílir á hefði þegar farið í gegnum mat húsnæðisnefndar á veðhæfni og verðmæti skv. 31. gr.

### **Heimild til útleigu íbúðar með viðbótarláni**

Varðandi 34. grein um leigu íbúða með viðbótarlánum skal bent á að ef það er vilji til að hafa stjórn á útleigu íbúða með viðbótarláni þá er orðalagið "Standi leiga íbúða óvenjulengi..." algerlega tiigangslaust. Reglan eins og hún er orðuð í frumvarpinu er svo matskennd að það er útilokað er að framfylgja banninu.

Eðlilegra er að veitt verði sérstök heimild til leigu tiltekinn mánaðafjöldi t.d. í 12 mánuði eins og tíðkast hefur hjá Húsnæðisnefnd Reykjavíkur þegar sérstaklega stendur á t.d. vegna námsdvalar erlendis, tímabundinnar dvalar úti á landi vegna atvinnu, heilsufarsástæðna o.s.frv. Heimilt væri að framlengja leigutímamann td. einu sinni en eftir það gjaldfélli viðbótarlán.

Þá er rétt að benda á að eftirlit með því hvort íbúðir sem á hvílir viðbótarlán er leigð út verður mjög miklum erfiðleikum bundið. Íbúðir á vegum Húsnæðisnefndar Reykjavíkur hafa ávallt verið byggðar saman í áföngum og því margar á sama stað. Það hefur að vissu leyti auðveldað eftirlit með ólöglegri leigu en samt sem áður hefur verið ákaflega erfitt að fylgjast með því hvort íbúðir séu leigðar án heimildar. Því má ljóst vera að það verður miklum erfiðleikum háð að hafa eftirlit með því hvort íbúð með áhvílandi viðbótarláni sé leigð út.

Eini staðurinn þar sem virku eftirliti yrði komið við er hjá viðkomandi sýslumannsembætti sem yrði að hafa heimild til að hafna þinglýsingu húsaleigusamnings á íbúðir sem á hvila viðbótarlán frá Íbúðarlánasjóði. Hins vegar er einungis litlum hluta leigusamninga þinglýst.

Óheppilegt er að hafa í lögum boð og bönn sem ekki er hægt að framfylgja. Spurning er hvort mikið verði um útleigu á íbúðum með viðbótarlánum þar sem markaðsleiga stendur ekki undir afborgunum og vöxtum íbúðar sem fjármögnuð er með 90% láni. Hagnaður af leigu slíkarar íbúðar yrði því enginn gagnstætt því sem er í núverandi félagslegu eignaríbúðakerfi þar sem vextir lána eru undir markaðsvöxtum.

### **Leiga / kaupleiga**

Í 40. grein er fjallað um ráðstöfun leighúsnæðis. Lesa má út úr lagafrumvarpinu að ætlunin sé að leggja niður kaupleiguform núgildandi laga sbr. það sem fram kemur í bráðabirgðaákvæði V en þar er kveðið á um að þeir sem þegar eigi kauprétt skuli nýta hann fyrir næstkomandi áramót.

Í þeim kaupleigusamningum sem gerðir hafa verið eru að jafnaði ákvæði um að nýta skuli kauprétt innan 5 ára frá gerð leigusamnings.

Ekki er samræmi þarna á milli þar sem að í 2. mgr. 40. greininni er skotið inn heimild til sveitarfélags til að ráðstafa leighúsnæði með kaupleigusamningi.

Þá er á það að benda að skv. 3. málsgrein 40. greinar er bannað að selja leiguíbúð sem á hvílir lán sem veitt hefur verið úr Íbúðalánasjóði til kaupa á leiguíbúð. Það er auðséð að þessa grein þarf að umorða og setja skýrar reglur um kaupleigu og þá hvernig eigi að veita lán til þeirra íbúða og setja undanþágu frá fyrrgreindu banni við sölu slíkra íbúða

### **Varasjóður Íbúðalánasjóðs**

Í 45.- 47. grein er fjallað um varasjóðs Íbúðalánasjóðs. Varasjóðunum er skv. 46. gr. ætlað að bæta útlánatöp sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna

viðbótarlána. Sjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaganna. Skv. 47. gr. er framlag sveitarfélags í varasjóðinn ákveðið 5% af fjárhæð viðbótarláns. Heimilt er þó ráðherra að að hækka eða lækka framlagið með reglugerð. Benda verður á að með þessu fyrirkomulagi getur ráðherra lagt stórfelldar byrðar á sveitarfélögin með útgáfu reglugerðar og án alls samráðs við þau. Spurning er hvort sveitarfélag verður kafið oft en einu sinni um 5% framlag vegna sömu íbúðarinnar. T.d. þegar nýr kaupandi sem fengið hefur viljrði fyrir viðbótarláni kaupir íbúð sem þegar hvílir á viðbótarlán. Þarf þá að greiða 5% af heildarláninu aftur eða aðeins af mögulegri hækkun viðbótarlánsins? Þessari spurningu er varpað fram í ljósi kröfu Byggingasjóðs verkamanna á hendur húsnæðisnefndum um greiðslu á 10% framlagi vegna félagslegar íbúða sem innleystar voru á tímabilinu 1980-1990 og endurúthlutað til nýrra eigenda.

Þetta getur skipt verulegu máli þar sem augljóslega er hagkvæmast fyrir sveitarfélagið að íbúð með áhvílandi viðbótarláni verði seld áfram með slíku láni en ekki keypt íbúð sem taka þarf nýtt viðbótarlán út á þar sem ljóst er að framlag sveitarfélags eins og Reykjavíkur í varasjóðinn getur numið tugum milljóna á ári.

Samkvæmt 31. gr. getur sveitarfélag takmarkað fjölda viðbótarlána ef fyrirséð er að víkja verður frá fjárhagsáætlun sveitarfélagsins vegna þessa eða þau raski verulegum atriðum í fjárhag þess. Hér verður að draga skýrari línur varðandi heimildir sveitarfélagsins til takmörkunar. Hvað telst nægjanlegt frávik frá fjárhagsáætlun til þess að réttlætanlegt sé að takmarka fjölda viðbótarlána?

### **Önnur atriði**

44. grein fjallar um valdsvið kærunefndar húsnæðismála. Vakin er athygli á að valdssvið kærunefndarinnar er mjög mikið og virðist hún m.a. geta tekið lokaákörðun varðandi úthlutun viðbótarlána.

53. grein. Áður hefur verið vikið að þessu ákvæði og því að óheppilegt er að hafa ekki nýja heildarlöggjöf um húsnæðismál.

### **Lagaskil**

Árekstrar milli ákvæða laga 97/1993 og frumvarpsins eru fyrirsjáanlegir.

Ákvæði 36. gr. 97/1993 um skilgreiningu á félagslegum íbúðum á að halda gildi sínu m.a. ákvæði um kaupleigu og leigu, en frumvarpið leggur að öðru leyti hugtakið "félagsleg íbúð" niður.

Ákvæði 72. og 73. greinar 97/1993 um leigu á kaupleiguíbúðum og kauprétt eiga að halda gildi sínu, með þeim takmörkunum sem nýju löggin setja. Frumvarpið virðist hins vegar að öðru leyti ekki gera ráð fyrir því að kaupleiga verði raunhæfur valkostur þar sem allir kaupréttarhafar verða að hafa nýtt hann fyrir 31. 12 1998. Fram hefur komið að ætlunin sé að setja nánari reglur um kaupleigu í reglugerð, þrátt fyrir að greinar 72. og 73. eiga að gilda. Spurning vaknar um það hvers vegna haldið er inni ákvæðum um kaupleigu ef það er ætlunin að hún verði ekki til staðar nema þá með breyttu



fyrirkomulagi. Breytt fyrirkomulag kæmi þá væntanlega fram í reglugerð en slík framkvæmd getur verið vafasöm ef ekki verður samræmi milli ákvæða laga 97/1993 og reglugerðarinnar sem byggir á lögnum sem takmarka gildi laga 97/1993. Slík framkvæmd kallar á óvissu um hvaða reglur það eru sem í raun ráða.

Í bráðabirgðaákvæði I er m.a. kveðið á um að 3. og 4. mgr. 58. gr. a laga 97/1993 skuli halda gildi sínu. Tilvísaðar greinar byggja hins vegar forsendur sínar 64. gr. laga 97/1993 sem fallin verður úr gildi eftir breytingarnar og því ekki á henni byggjandi.

Þá er í sama bráðabirgðarákvæði tekið fram að 5. mgr. 65. gr. laga 97/1993 skuli halda gildi sínu. Í 65. grein laga 97/1993 eru aðeins tvær málsgreinar og því er ekki hægt að sjá við hvað er átt með vísun í 5. mgr. þeirrar lagagreinar.

### **Bráðabirgðaákvæði**

**Bráðabirgðaákvæði I.** Vekja verður athygli á því að mjög óheppilegt er út frá lagatæknilegum sjónarmiðum að setja lög þar sem vísað er til áður gildandi laga og segja að fara skuli eftir þeim "eftir því sem við getur átt" og að þau ákvæði gildi "þó með þeim takmörkunum sem fram koma í lögum þessum" (þ.e. nýju lögnum). Þessi háttur á lagasetningu getur hæglega orðið til þess að upp komi deilur um gildi hinna tilvísuðu lagaákvæða og hvernig túlka beri þau með hliðsjón af nýju lögnum. Nær öruggt má telja að af þeim deilum geti sprottið kostnaðarsöm málaferli.

**Bráðabirgðaákvæði II.** Reglur um innlausn félagslegra íbúða eiga að halda gildi sínu skv. þessu ákvæði, en þau ákvæði eru ekki gallalaus og hafa verið tilefni málaferla fram að þessu. Fyrirsjáanlegt er að svo verður áfram þar sem ekki eru sniðnir af ákvæðunum gallar, s.s. að þau taka til íbúða sem "byggðar hafa verið fyrir gildistöku laga 51/1980" og "byggðar hafa verið eftir gildistöku laga 51/1980" en ákvæðin eiga í raun við um íbúðir sem **seldar** hafa verið fyrir eða eftir greind tímamörk.

**Bráðabirgðaákvæði III.** Í 1. málsgrein er rétt að benda á að á sumum íbúðum hvíla ekki einungis lán frá Byggingasjóði verkamanna heldur einng lán frá Byggingasjóði ríkisins og því nauðsynlegt að bæta Byggingasjóði ríkisins inn í greinina. Síðar í III. grein er ákvæði um að sveitarfélagi sé heimilt eftir tillögu húsnæðisnefndar að skilyrða veitingu tiltekins fjölda viðbótarlána við að lántakendur kaupi íbúðir sem sveitarfélagið hefur leyst til sín.

Ég vil leggja sérstaka áherslu á að nauðsynlegt er að hafa mjög skýrar reglur varðandi þetta. Í sveitarfélagi eins og Reykjavík geta innleystar íbúðir orðið stór fjárhagslegur baggi á sveitarfélaginu ef ekki er fullkomlega tryggt að hægt sé að skilyrða lántöku úr Íbúðarlánasjóði á þann hátt að áður en handhafar viðbótarlána fari á frjálstan markað losni sveitarfélagið við þær íbúðir sem innlausnarskylda hvílir á.

**Bráðabirgðaákvæði V.** Ekki verður séð hver tilgangurinn er með ákvæðinu um að þeir sem nú eru með kauprétt skv. kaupleigusamningi þurfi að nýta


kaupréttinn fyrir áramót. Mun einfaldar væri að fella burt þessa skyldu til nýtingar kaupréttar en þess í stað setja ákvæði um að þegar að nýtingu kaupréttarins komi verði það gert miðað við lánakjör eins og þau eru á hverjum tíma.

Bráðabirgðaákvæði VI. Ég vil vekja athygli á því vandamáli sem skapast getur vegna þeirra sem þegar hafa í höndum úthlutun um félagslegar íbúðir á árinu 1999 og hafa greitt staðfestingargjald. Alls ekki er víst að allir þiggi boð um að hætta við kaup á þeirri íbúð sem þeir hafa fengið úthlutað skv. gamla kerfinu. Draga má í efa að þeir sem ekki munu fá viðbótarlán skv. nýjum reglum vilji falla frá kaupum á þeirri íbúð sem þeir hafa þegar fengið loforð fyrir. Vel getur komið til álita að þessir aðilar eigi bótarétt á hendur sveitarfélaginu þar sem telja verður að kominn sé á samningur um sölu íbúðar.

Bráðabirgðaákvæði VII. 2. tl. Ekki er ljóst af þessu ákvæði hvort sveitarfélag sem stofnað hefur hlutafélag, sjálfseignarstofnun eða félag með ótakmarkaðri ábyrgð til að annast útleigu íbúða og leggur félaginu til íbúðir sbr. 41. gr., þ.e. afsalar þeim til félagsins, þurfi að greiða söluhagnað af slíkri íbúð í varasjóðinn. Mjög óeðlilegt verður að telja að sveitarfélag þurfi að greiða söluhagnað af slíkri íbúð í varasjóðinn þar sem aðeins er verið að breyta formi eignarhalds á íbúðinni innan kerfis sveitarfélagsins.

Ég hef ekki yfirfarið frumvarp til laga um byggingar og húsnæðissamvinnufélög (mál 508) og get því ekki tekið afstöðu til efnisatriða þess.

Vinóingarfyllst,



---

Gylfi Thordlacius hrl.