

Reykjavík 25. mars 1998.

Félagsmálanefnd Alþingis
Kristín Ástgeirsdóttir formaður
Nefndasvið Alþingis
Pórshamri við Templarasund
150 Reykjavík.

Alþingi
Erindi nr. Þ 122 / 1535
komudagur 26. 3. '98

Efni: Umsagnir um frumvörp um húsnæðismál og byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Búseta hafa borist til umsagnar tvö frumvörp til laga, nr. 507 um húsnæðismál og nr. 508 um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Húsnæðissamvinnufélögunum var því miður ekki gefinn neinn kostur á að koma að samningu þessara frumvarpa, og fjallar þó annað þeirra um húsnæðissamvinnufélög. Þegar unnið var að nágildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög og búseturétt, átti fulltrúi Búseta sæti í nefndinni sem samdi frumvarpið og Búseta gafst góður kostur á að koma að samningu frumvarps um félagslegar íbúðir, sem varð að lögum árið 1990.

Oftar en einu sinni hefur verið eftir því leitað við Félagsmálaráðuneytið, að koma að breytingum á nágildandi lögum, ef um heildarendurskoðun laganna yrði að ræða. Í ljósi þessa alls verður að skoða ítarlegar athugasemdir við ofangreind frumvörp af hálfu Búseta.

Hjálagt með þessu bréfi fylgja athugasemdir við einstakar greinar í þessum frumvörpum ásamt fjölmörgum almennum athugasemdum. Þá fylgir með greinargerð Helga Birgissonar hrl. um lagalega stöðu húsnæðissamvinnufélaga í þessum frumvörpum.

Búseti ásamt mörgum öðrum félögum og samtökum, leggur áherslu á að frestað verði afgreiðslu þessara frumvarpa á þessu þingi, svo tími gefist til að fara ofan í þau fjölmörgu atriði, sem skoða þarf betur.

Búseti tekur undir kröfu PAKS YFIR HÖFUÐIÐ um það, að skipuð verði sérstök nefnd til að fjalla um stöðu félaga og félagasamtaka í þessum frumvörpum og breyttu húsnæðiskerfi.

F.h. Búseta - landssambands


Páll Gunnlaugsson formaður

F.h. Búseta hsf. - Reykjavík


Reynir Ingibjartsson formaður



Búseti hsf.
Hávallagötu 24
101 Reykjavík.

Reykjavík, 24. mars 1998.

Efni: Frv. til laga um húsnæðismál og byggingar- og húsnæðissamvinnufélög

Að beiðni þinni hef ég skoðað lagalega stöðu Búseta hsf. í nýju frumvarpi til laga um húsnæðismál og í nýju frumvarpi til laga um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, sem lögð hafa verið fram á Alþingi.

Með hinu nýja frumvarpi til laga um húsnæðismál er lagt til að byggingu og kaupum á félagslegum eignaríbúðum verði hætt og þess í stað tekið upp nýtt félagslegt íbúðalánakerfi, **Íbúðalánasjóður**. Lánveitingar sjóðsins verði þrennskonar:

1. **Almenn lán** –húsbref- til einstaklinga.
2. **Viðbótarlán**, þ.e. almennt lán og viðbótarlán (allt að 90% af verði íbúðar), til einstaklinga.
3. **Lán til leiguíbúða**, til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka.

Með frumvarpinu er því eingöngu gert ráð fyrir lánveitingum til bygginga eða kaupa á séreignaríbúðum og leiguíbúðum, en ekki er einu orði minnst á lánveitingar til byggingar búseturéttaríbúða eða annarra hlutareignaríbúða, sem skv. núgildandi lögum falla undir flokk kaupleiguíbúða. Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að núgildandi ákvæði um byggingu leiguíbúða verði að meginstefnu óbreytt, en **ákvæði um kaupleiguíbúðir verði felld brott**. Þá verði sett í sjálfstætt lagafrumvarp ákvæði um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Í frumvarpi til laga um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, sem lagt hefur verið fyrir Alþingi, segir í 2. gr. að húsnæðissamvinnufélag merki samvinnufélag sem byggir, á og hefur umsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þess er látið í té sem **almennar kaupleiguíbúðir** með búseturétti. Í frumvarpinu kemur síðan fram að húsnæðissamvinnufélög skuli eiga lánsrétt úr Íbúðalánasjóði til byggingar almennra kaupleiguíbúða. Kemur það spáskt fyrir sjónir að í frumvarpinu til laga um húsnæðismál er ekki lengur gert ráð fyrir kaupleiguíbúðum sem valkosti í húsnæðiskerfinu, þvert ofan í það sem kemur fram í frumvarpinu um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, þar sem segir að tryggður skuli lánsréttur úr Íbúðarlánasjóði til byggingar almennra kaupleiguíbúða.

Í athugasemdum við VIII. kafla frumvarpsins til laga um húsnæðismál kemur fram að áfram er gert ráð fyrir lánveitingum til byggingar og kaupa á leiguíbúðum á vegum sveitarfélaga og félagasamtaka, þ.á.m. húsnæðissamvinnufélaga. Þetta bendir til þess að höfundar frumvarpsins geri alls ekki greinarmun á leiguíbúðum og hlutareignaríbúðum og felli þær síðarnefndu í flokk leiguíbúða.



Niðurstaða mín er sú að þó að kaupleiguíbúðir séu felldar úr frumvarpinu til laga um húsnæðismál þá sé það ætlun höfundu frumvarpsins að húsnæðissamvinnufélög eigi rétt á lánum skv. VIII. kafla til byggingar eða kaupa á hlutareignaríbúðum. Það er í samræmi við það sem kemur fram í athugasemdum við frumvarpið og getið er um hér að framan. Ennfremur er það ljóst af frumvarpinu til laga um húsnæðissamvinnufélög að Íbúðalánasjóði ber að lána til byggingar íbúða með búseturétti. Það hlýtur á hinn bóginn að vera Búseta áhyggjuefni að eiga aðeins möguleika á lánum skv. VIII kafla, en um rétt til íbúðarhúsnæðis skv. honum fer eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda, sbr. 40. gr. frumvarpsins. Það mætti vel hugsa sér að í stað almennu kaupleigunnar (sem fyrir misskilning hefur slæðast inn í frumvarpið til laga um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög) kæmi réttur húsnæðissamvinnufélaga til lána í almenna húsbrefakerfinu, með rétti til viðbótarlána. En þá þyrfti að breyta frumvarpinu og opna fyrir lánveitingar til félaga og félagasamtaka því eins og frumvarið er nú eiga eingöngu einstaklingar rétt lánum í almenna kerfinu.

Það er að mínu áliti einhver meinloka eða mistök hjá höfundum frumvarpsins til laga um húsnæðismál að gera ekki greinarmun á hlutareignaríbúðum, þ.á.m. búseturétti, annars vegar og leiguíbúðum hins vegar. Búseturéttarformið er eins konar millistig á milli eignar og leigu. Í núgildandi lögum er þetta form skilgreint sem húsnæði sem látið er félagsmönnum í té sem kaupleiguíbúðir með búseturétti, er tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn kaupum á eignarhlut í þeim. Þessi skilgreining er einnig notuð um búseturétt í nýja frumvarpinu til laga um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög. Því er óhjákvæmilegt að mínu viti að inn í frumvarpið til laga um húsnæðismál komi skýr ákvæði um lán til byggingar hlutareignaríbúða.

Annað atriði í hinu nýja frumvarpi til laga um húsnæðismál og varðar verulegu fyrir Búseta er ákvæðið í 54. gr. sem gerir ráð fyrir því að tryggingasjóður vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga nr. 97/1993 verði lagður niður og frá sama tíma taki varasjóður í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga við hlutverki sjóðsins. Skv. 46. gr. frv. skal það vera hlutverk sjóðsins að bæta einstök tjóns sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánstapa á viðbótarlánum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Þá kemur fram í ákvæði til bráðabirgða VII að varasjóður skuli meðan þörf gerist bæta byggingargalla.

Skv. c-lið 113. gr. laga nr. 97/1993 skal húsnæðissamvinnufélögum m.a. aflað fjár með varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hvernar íbúðar sem svarar til greiðslu í tryggingasjóð, sbr. 81. gr. Í athugasemdum um 81. gr. segir að þarnefndur varasjóður sé í raun tryggingasjóður í skilningi 97. gr. laganna. Framlög Búseta hsf. í varasjóð skv. c-lið 113. gr. hafa því runnið inn í tryggingasjóðinn.

Það hefur verið skilningur Búseta hsf. að umræddur tryggingasjóður sé sameign þeirra sem myndað hafa sjóðinn með fjárframlögum sínum. Hefur Búseti-Reykjavík í samræmi við það talið fram í ársreikingum hlutdeild sína í sjóðnum, sem nam tæpum kr. 21.000.000 í ársreikningi 1996 og hefur þá ekki verið tekið tillit til vaxta. Nemur þá heildareign húsnæðissamvinnufélaganna allra í sjóðnum um kr. 30.000.000.



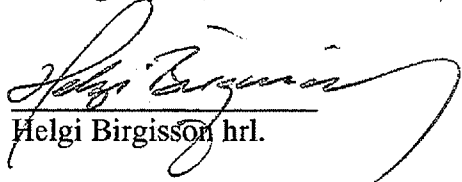
Á árinu 1992 leitaði Húsnæðisstofnun ríkisins eftir álit ráðuneytisins á því hver væri eigandi tryggingasjóðs þegar húsnæðissamvinnufélög ættu í hlut. Í bréfi ráðuneytisins, dags. 26. maí 1992, kemur fram það álit þess að **húsnæðissamvinnufélögum sé heimilt að líta svo á að hlutdeild þeirra í tryggingasjóðnum sé þeirra eign.**

Skv. hinu nýja frv. til laga um húsnæðismál eiga allar eignir og réttindi tryggingasjóð, þ.á.m. hlutdeild húsnæðissamvinnufélaga í sjóðnum, að renna í varsjóð skv. X. kafla **og eftirleiðis verða eign sveitarfélaganna.**

Svo virðist sem höfundar frumvarpsins hafi ekki áttað sig á því að umræddur tryggingasjóður er að hluta í eigu Búseta hsf. og að ef frumvarpið verður að lögum **þá er verið að færa sveitarfélögunum á silfurfati inneign Búseta í sjóðnum.** Slík lagasetning, sem felur í sér upptöku á eignum Búseta hsf., fær að sjálfsögðu ekki staðist.

Að mínu áliti eru all nokkrir hnökrar á lagafrumvörpunum báðum, eins og ég hef rakið hér að framan. Þessir annmarkar eru þess eðlis að það mikilvægt er að Búseti veki athygli löggjafans á þeim. Ég hef haft skamman tíma til þess að skoða frumvörpin og því ekki gefist tóm til þess að rannsaka þau ofan í kjölinn. Ég er hins vegar reiðubúinn til þess að taka slíka rannsókn að mér og gefa Búseta nánari umsögn um frumvörpin verði eftir því leitað.

Virðingarfyllst,



Helgi Birgisson hrl.

Athugasemdir við einstakar greinar og greinargerð frumvarps um húsnæðismál nr. 507 frá Búseta v/umsagnar til Félagsmálanefndar Alþingis

1. Skilgreina þarf betur hvað átt er við með félagasamtök og félög. Mörg félagasamtök standa t.d. að sjálfseignarstofnunum. Rangt að miða eignarhald og rekstur við leiguíbúðir elngöngu. (2. gr.)
2. Á sama hátt þarf að koma víðari skilgreinig á lánnum til leiguíbúða s.s. v/búseturéttar og hlutareignar. (2. gr.)
3. Mjög vafasamt að fella vald og umsvif væntanlegs Íbúðalánasjóðs undir vald félagasmálaráðherra s.s. með reglugerð og beinni skipan stjórnar. Eðlilegt væri að helstu hagsmunaaðilar að sjóðnum s.s. sveitarfélög og félagasamtök (þak yfir höfuðið) ættu aðild að stjórn sjóðsins. (4. gr.)
4. Aðeins er talað um lánveitingar til félagasamtaka en ekki félaga í sambandi við verkefni Íbúðalánasjóðs. Þá er einungis talað um lánveitingar til leiguíbúða en ekki einnig búseturéttaríbúða. (9. gr. 2. liður.)
5. Ekki er gert ráð fyrir því sem verkefni húsnæðisnefnda að hafa samráð við félög og félagasamtök í sveitarfélaginu, sem standa að byggingu og rekstri íbúða. (14. gr.)
6. Ekki er gert ráð fyrir lánveitingum til búseturéttaríbúða varðandi húsnæðislán. (15. gr. 3 liður)
7. Mjög umhugsunarvert og jafnvel varasamt að fela óskyldum fjármálastofnunum mat á því hvaða fólk fær húsbref. Í raun verið að fela þessum stofnunum vald yfir því hverjir eigi rétt á lánafyrirgreiðslu. Eðlilegri leið að aðstoða fólk frekar við að meta eigin möguleika á fjármögnun íbúðarhúsnæðis. (18. gr.)
8. Opna þarf húsbrefakerfið fyrir félög og félagasamtök og taka það fram í sambandi við verkefni Húsbrefadeildar (17. gr.) og í VI kafla um húsbref.
9. Viðbótarlán þurfa að vera til staðar fyrir félagasamtök og félög s.s. Búseta, ef þau eiga að geta nýtt sér húsbrefakerfið. Spurning hvort heppilegt sé að húsnæðisnefndir fjalli um beiðnir um viðbótarlán til félagsmanna í félögum og félagasamtökum. (31. gr.)
10. Varðandi lán til leiguíbúða (VIII. kafli), þarf jafnframt að taka fram að Íbúðalánasjóður láni einnig til búseturéttaríbúða og e.t.v. hlutareignaríbúða. (35. gr.)

11. Of langt gengið að fela félagsmálaráðherra að gera fyrirmyndir að samþykktum fyrir einstök félög og samtök, til að öðlast rétt á lánum úr Íbúðalánasjóði eða setja slíkt inn í reglugerð. (36. gr.)
12. Vafasamt að taka það sérstaklega fram að vextir af lánum til leiguíbúða **skulu** vera breytilegir. Eðlilegra að stjórn Íbúðalánasjóðs taki slíkar ákvarðanir ár hvert og lántakendur geti þá e.t.v. valið um hvort þeir vilji hafa vexti fasta eða breytilega.
Spurning hvort ekki eigi að vera heimildarákvæði fyrir ríkisstjórn að greiða niður vexti á ákveðnum lánaflokkum. (38. gr.)
13. Eðlilegt að félagasamtök og félög (Þak yfir höfuðið) hafi umsagnarrétt um reglur um rétt til leiguíbúða eins og gert er ráð fyrir að Samband ísl. sveitarfélaga hafi. (40. gr.)
14. Félög og félagasamtök s.s. Búseti ættu að hafa sérstakan rétt til að stofna félög um rekstur leiguíbúða til samræmis við hliðstæðan rétt til sveitarfélaga. (41. gr.)
15. Út í hött að fela félagsmálaráðherra með reglugerð hver skuli vera leiga í leiguíbúðum með lánum úr Íbúðalánasjóði. Eðlilegt að miða leigu við raunkostnað hverrar íbúðar.
Í frumvarplnu um húsnæðissamvinnufélög er vísað til væntanlegra laga um húsnæðismál um ákvörðun leiguverðs, þótt skýrt sé kveðið á um hvernig búsetugjald (leiga) sé ákveðið í umræddu frumvarpi um húsnæðissamvinnufélög í 10. gr. (42. gr.)
16. Með sérstökum Varasjóði í stað núverandi Tryggingasjóðs á að færa sveitarfélögum til **eignar**, öll framlög í Tryggingarsjóð til þessa frá fjölmörgum félögum og félagasamtökum. Um er að ræða 1% af hverju láni úr Byggingarsjóði verkamanna frá árinu 1990.
Þetta getur ekki kallast annað en eignarupptaka.
Samkv. 114. gr. núgildandi laga um H.R. um fjáröflun húsnæðissamvinnufélaga segir í c.-lið: Með varasjóðstillagi hverrar íbúðar sem svarar til greiðslu í Tryggingarsjóð, sbr. 81. gr. (45. gr.)
17. Til að undirstrika eignarhald sveitarfélaganna yfir Varasjóðnum skal meirihluti stjórnar skipaður af fulltrúum Samands ísl. sveitarfélaga. Reglugerð á svo að setja um sjóðinn í samráði við sveitarfélögin. (45. gr. og 47. gr.)
18. Skýrt er kveðið á um að hlutverk sjóðsins sé að bæta tjón sem verða vegna útlánatapa á viðbótarlánum sem veitt eru fyrir miligöngu sveitarfélaga. (46. gr.) Aðeins tekið fram í bráðabirgðagrein VII að Varasjóðurinn eigi að bæta byggingargalla meðan þörf gerist !.

19. Fella á úr gildi öll lagaákvæði um að félagslegar íbúðir séu undanþegnar stimpilgjöldum, en vísað í lög um stimpilgjöld. Íbúðir sem ekki ganga kaupum og solum og eru í eigu félaga og samtaka, eiga að vera undanþegnar stimpilgjöldum til að lækka byggingarkostnað. (48. gr.)
20. Ekki verður séð að brýna nauðsyn beri til að fá lagafrumvarpið um húsnæðismál lögfest fyrir þingslit í vor, þar sem gildistaka er miðuð við 1. janúar 1999.
Flytja má frumvarp um brýnustu breytingar s.s. vegna sveitarstjórnarkosninga og stofnun hlutafélaga sveitarfélaga um leiguíbúðir, á yfirstandandi þingi og til lögfestingar strax.
Að öðru leyti verði nýtt frumvarp um skipan húsnæðismála afgreitt á haustþingi og sumarið notað til frekari undirbúnings og breytinga. (53. gr.)
21. Fagna þer sameiningu Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna í einn sjóð. Hins vegar þarf að taka fram að væntanlegur Varasjóður taki aðeins við réttindum og skuldbindingum Tryggingarsjóðsins gagnvart sveitarfélagunum, en ekki gagnvart félögum og félagasamtökum, nema þá samkvæmt nánara samkomulagi þar um. (54. gr.)
22. Ekki er gert ráð fyrir að félag og félagasamtök geti yfirtekið lán og keypt íbúðir úr félagslega kerfinu hjá sveitarfélagunum sbr. bráðabirgðaákvæði nr. III, IV og V. Aðili eins og Búseti gæti komið til greina í flestum tilfellum um yfirtöku eignarhalds og reksturs.
23. Við að fella niður framkvæmdalán H.R. mun vaxtakostnaður í byggingartíma væntanlega hækka, en framkvæmdalánin hafa verið með 4.9% vöxtum. Taka þarf tillit til þessa í hækkuðum byggingarkostnaði a.m.k. varðandi leiguíbúðir og búseturéttaríbúðir. (VI. gr. til bráðabirgða).
24. Undanskilja þarf framlög félaga og félagasamtaka til Tryggingarsjóðsins til þessa við flutning innistæðna til Varasjóðs sveitarfélaganna.
Eðlilegast er að greiða umræddar upphæðir í varasjóði viðkomandi félaga og félagasamtaka og setja sérstakar reglur um ráðstöfun fjár úr þeim sjóðum s.s. vegna byggingargalla og kostnaðar vegna íbúða sem standa auðar tímabundið og vegna tapaðra krafna.
Varasjóður í eigu Búseta gæti t.d. haft það hlutverk að greiða búseturétt sem ekki selst og þurft hefur að innleysa til félagsins. (VII. gr. til bráðabirgða).
25. Þrátt fyrir almennar yfirlýsingar um fjölgun s.k. leiguíbúða sem valkost fyrir fólk sem ræður ekki við kaup íbúða, er hvergi að finna nein markmið í þessu frumvarpi til laga um húsnæðismál um fjölgun leiguíbúða.
Aðeins er um að ræða heimild til lána frá Íbúðalánasjóði til næstu 2ja ára (1999 og 2000) með niðurgreiddum vöxtum þ.e. til 50 íbúða samkv. fylgiskjali á bl.s 102 í lagafrumvarpinu.
Í 1. gr. frumvarpsins er hins vegar talað um að auka möguleika fólks til

að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.
Samkv. þessu frumvarpi virðist gert ráð fyrir mikilli **fækkun** lána til leiguíbúða miðað við undanfarin ár. (VIII. gr. til bráðabirgða).

26. Ekki var leitað neins samráðs við félög og félagsamtök um samningu þessa frumvarps, þótt eftir því hafi verið leitað m.a. á sérstökum fundi Þaks yfir höfuðið með félagsmálaráðherra 27. nóvember 1995.
Til samanburðar þá átti Þak yfir höfuðið, samtök margra félaga og félagasamtaka um húsnæðismál, aðild að ráðherraskipaðri nefnd um endurskoðun félagslega húsnæðiskerfisins, sem starfaði 1989 og 1990. Steininn tekur þó úr þegar kemur að Búseta, því ekkert samband var haft við Búseta um samningu sérstaks frumvarps um byggingarsamvinnufélög og húsnæðissamvinnufélög sem fylgir aðalfrumvarpinu.
Þó hefur verið eftir því leitað bréflaga við Félagsmálaráðuneytið að fá gerðar breytingar á gildandi lögum um Búseta.
(Athugasemdir og inngangur bls. 16).
27. Fagna ber breytingum á vaxtabótakerfinu samkv. sérstöku frumvarpi um breytingu á lögum um tekju- og eignarskatt.
Skoða þarf hins vegar betur að tryggja félagsmönnum í einstökum félögum og félagasamtökum, vaxtabætur í tengslum við húsbrefakerfið.
Þá er mjög tímabært að skoða sameiningu vaxtabótakerfisins við húsaleigubótakerfið og fella niður skattlagningu húsaleigubóta til samræmis við vaxtabæturnar.
(Athugasemdir almennt bls. 17).
28. Með þessum breytingum á húsnæðiskerfinu fellur m.a. niður lögbundið 3.5% framlag sveitarfélaga til allra félagslegra íbúða. Sú breyting ein mun hækka byggingarkostnað sem nemur þessari prósentu.
Ekki er gert ráð fyrir að mæta þessari kostnaðarhækkun á neinn hátt.
29. Ekki virðist neytt athugavert við það þó að ríkissjóður greiði niður vexti um nærri **3.5 milljarða** króna á árinu 1997 í formi vaxtabóta, en á árinu 1996 var samanlögð niðurgreiðsla vaxta á öllum félagslegum lánum um 1320 milljónir króna, þar af ekki nema 491 millj. vegna leiguíbúða og kaupleiguíbúða. Um hefur verið að ræða niðurgreiðslu á vöxtum lána til félagslegra íbúða frá því upp úr 1930 með lögum um verkamannabústaði.
Í þessu frumvarpi er gert ráð fyrir að lbúðalánasjóður verði óháður framlögum úr ríkissjóði, sem þýðir í reynd að niðurgreiðslu vaxta vegna félagslegra íbúðalána verður hætt eftir árið 2000.
30. Sérstæð fullyrðing er á bls. 25 í greinargerð með frumvarpinu, þar sem haldið er fram að nægt íbúðarhúsnæði sé til í landinu og íbúðir standi víða auðar. Hjá flestum húsnæðisnefndum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum a.m.k. á höfuðborgarsvæðinu eru til staðar biðiistar eftir íbúðarhúsnæði. Tölur um fólksfjölda fara einnig hækkandi.

31. Frá því um 1974 hefur það verið í lögum að um þriðjungur allra íbúða í landinu skuli byggður á félagslegum grundvelli. Engin slík markmið er finna í þessu frumvarpi eða um æskilega skiptingu milli eignaríbúða, leiguíbúða og búseturéttaríbúða.
32. Fækkun lánaflokka er vissulega til bóta með þessu frumvarpi s.s. að fella niður lán til félagslegra eignaríbúða og kaupleiguíbúða. Með því að fella niður lán til almennra kaupleiguíbúða, fellur hins vegar niður réttur húsnæðissamvinnufélaga til almennra kaupleigulána með hlutareign sb.r 76. gr. nógildandi laga og óvíst er með rétt til félagslegra kaupleigulána með hlutareign, þar sem ekkert hlutareignarákvæði er í þessu frumvarpi. Skoða ætti sérstaklega hagkvæmni þess að heimila að breyta kaupleiguíbúðum í búseturéttaríbúðir, þar sem sveitarfélagið gæti átt búseturéttinn samkv. 6. gr. væntanlegra laga um byggingarsamvinnufélög og húsnæðissamvinnufélög.
33. Á árinu 1996 voru umsækjendur um lán hjá Byggingarsjóði verkamanna alls 30, þar af 14 félög, félagasamtök og stofnanir. Um 43.5% lánsúmsóknna voru frá öðrum aðilum en sveitarfélögum og um 43% lána var úthlutað til sömu aðila. Í ljós þessa verður vart ekki gengið fram hjá þessum aðilum við samningu nýrra laga um húsnæðismál, þar sem m.a. er lagt til að leggja Byggingarsjóð verkamanna niður og sameina öðrum sjóði.
34. Svokölluð viðbótarlán við endursölu íbúða í félagslega kerfinu hafa numið um 500 millj. króna á ári undanfarin ár. Ef þessu fé hefði hins vegar verið varið til lána til félaga og félagasamtaka, þar sem ekki eiga sér stað stöðug eigendaskipti að íbúðum, hefði verið hægt að veita þessum aðilum 80-90 lán á ári til viðbótar þeim sem úthlutað hefur verið.
35. Ekki er vitað til þess að Húsnæðisstofnun ríkisins eða aðrir opinberir aðilar hafi tapað neinu fé á lánum til félaga og félagasamtaka á undanförunum árum. Alls munu byggingarsjóðirnir hafa tapað um 65 millj. kr. á undanförunum árum, en á árunum 1990 - 1994 töpuðu viðskipta-bankarnir og aðrir sjóðir um **22.000.000.000.- kr.** vegna útlána til atvinnulífsins.
36. Í greinargerð frumvarpsins á bls. 52 er gert ráð fyrir að vextir Byggingarsjóðs verkamanna þurfi að hækka í allt að 3.6% til að eiginfjárstaða sjóðsins haldist óbreytt miðað við 400 millj. kr. ríkisframlag á ári. Á árinu 1992 var ríkisframlagið hins vegar 1100 millj. kr. en nú er það komið niður í 275 millj. kr. Mjög er til umhugsunar að gert verði samkomulag um vaxtastig til næstu ára á lánum frá Íbúðalánasjóði, þar sem miðað er við fast vaxtastig og ákveðið ríkisframlag sem viðhaldi eigið fé Íbúðalánasjóðsins a.m.k. á lánum til félaga og félagasamtaka vegna sérstakra hópa.

37. Opna ætti fyrir þann möguleika að sveitarfélag sem eiga leiguíbúðir geti með tilvísun til laga s.s. 40. gr. væntaniegra húsnæðislaga, selt húsnæðis-samvinnufélögum og einstaklingum íbúðir með rétti til kaupa á búseturétti, eins og gert er ráð fyrir í þessari grein varðandi kaupleigu.
38. Helmdir til setningar reglugerða um fjölmargar greinar frumvarpsins eru mjög úr hófi og færa ráðherra mjög mikið vald um framkvæmd húsnæðismála umfram gildandi lög.
Þessar heimildir eru m.a. taldar upp á bls. 64 í skýringum við einstakar greinar frumvarpsins, gr. 51.
39. Í skýringum við VII. grein til bráðabirgða um Varasjóð er m.a. tekið fram, að hlutverk sjóðsins geti elnig verið að greiða töp við sölu í búða á vegum sveitarfélaga. Hvergi er að finna neinar slíkar heimildir ef félög og félaga-samtök neyðast til að selja íbúðir með afföllum.
40. Í dæmum sem fylgja frumvarpinu um hagkvæmni þess að veita lán beint til einstaklinga er alitaf reiknað með að elgandi sé sá sami allan láns-tímann. Í reynd skiptir hver íbúð um eiganda mörgum sinnum á lánstímanum, kannski að jafnaði 7-8 sinnum.
Á þessum tíma nemur kostnaður vegna stimpilgjalda, þinglýsingar, lántöku, sölulauna og greiðslumats, milljónum króna, sem viðkomandi aðilar bera og étur upp aila eignarmyndun. Heildarkostnaður á 2ja herbergja íbúð í hvert sinn getur numið um 250 þúsund króna.
41. Ekkert liggur fyrir í þessu frumvarpi hvert greiðslumat eigi að vera eða tekju- og eignarmörk, hvort sem um er að ræða viðbótarlán, kaup á búseturétti eða úthlutun leiguíbúða. Hins vegar er til staðar ákveðin viðmiðun í húsbrefakerfinu, þar sem greiðslubyrði má ekki fara yfir 18% af tekjum, nú 28% í félagslega kerfinu.
42. Tæpast er annað verjandi en að núverandi starfsmönnum H.R. sé tryggð áframhaldandi vinna samkv. þessu frumvarpi.
Í frumvarpið vantar skilgreiningu á því hvaða þætti eigi að leggja niður í núverandi starfsemi H.R. og hverjum eigi að halda.
Ekki er beln ástæða til að gera athugasemdir við breytingu á nafni úr Húsnæðisstofnun ríkisins í Íbúðalánasjóð. Það er innihald verkefnanna sem skiptir máli.

Athugasemdir við einstakar greinar og grelnargerð um frumvarp um byggingar og húsnæðissamvinnufélög nr. 508 frá Búseta vegna umsagnar til Félagsmálanefndar Alþingis.

1. Bæta ætti inn í nafn laganna orðunum „og búseturéttur“ þ.e. lög um byggingar- og samvinnufélög og búseturétt. til samræmis við núgildandi lög.
2. Skilgreina á markmið húsnæðissamvinnufélaga sérstaklega, en ekki aðeins í orðskýringum. Koma þarf fram í markmiði hvar réttinn til lána sé að hafa a.m.k. í lögunum um Íbúðalánasjóð.
Þá þyrfti að koma fram réttur til byggingar og reksturs leiguíbúða, hliðstætt við heimild sveitarfélaga til stofnunar félaga um leiguíbúðir.
3. Í 4. grein er betra að tala um kaup búseturéttar í stað stofnun búseturéttar varðandi yfirskrift greinarinnar. Þá er ekki rétt að nota orðið „félagssaðstoð“ um rétt til kaupa á búseturétti og út í hött að félagsmálaráðherra eigi að setja nánari reglur um kaup á búseturétti.
4. Til greina kemur að hækka heimild sveitarfélaga og almennasamtaka til ráðstöfunnar á búseturétti úr 20% í 25% til 30%, sjá 6. grein.
5. Í núgildandi lögum er notað orðið „búseturétthafi“ um kaupanda að búseturétti í stað búseturéttarhafi, eins og nefnt er alls staðar í frumvarpinu. Eðlilegt er að nota það orð sem komin er hefð á.
6. Í 10. grein er tiigreint að það er stjórn búsetufélags (húsfélags) sem ákveður búsetugjaldið út frá ákveðnum kostnaðarliðum.
Ákvæði til bráðabirgða nr. 11 á bls. 6 er því óþarft.
7. Í 16. grein um fjáröflun húsnæðissamvinnufélaga þarf að bæta inn nýjum lið, e-lið um sértekjur til samræmis við núgildandi samþykktir Búseta hsf. Þá þarf að bætast í b-lið ákvæði um heimild til lána á almennum markaði eins og er í núgildandi samþykktum Búseta hsf.
Í c-lið um varasjóð hefur verið feilt út ákvæðið um að framlagið í Tryggingarsjóð teljist til varasjóðs.
Hér þarf að koma í staðinn ákvæði um að 1% af byggingarkostnaði hvernar íbúðar renni í varasjóð og sú upphæð bætist ofan á íbúðarlánið.
Loks þyrfti e.t.v. að koma ákvæði um húsbref, ef Búseta opnast leið inn í húsbrefakerfið.
Í b-liðnum þyrfti að vísa til ákveðinna lagagreina um lánsrétt, en ekki aðeins til Íbúðalánasjóðsins.
8. Til álita kemur að fella út úr greinum 12. og 13 ákvæði um það, að Búseta beri að greiða seljanda búseturéttinn þótt enginn sé kaupandinn, þ.e. afnema kaupskyldu á búseturéttinum.
Fái Búseti hins vegar greiddar í varasjóð sinn þær innistæður, sem nú eru til staðar í Tryggingarsjóðnum og nema milljónatugum króna, gæti varasjóðurinn hugsanlega gegnt því hlutverki að greiða fyrir búseturétt sem ekki selst a.m.k. tímabundið.

Samandregnar niðurstöður vegna frumvarpa félagsmálaráðherra um húsnæðismál og byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

1. Þar sem ljóst er að staða húsnæðissamvinnufélaga verður mun veikari en nú er með samþykkt þessara frumvarpa, leggur Búseti eindregið til að afgreiðslu þeirra verði frestað til haustsins og tíminn sem vinnst notaður til að gera þær breytingar, sem ásættanlegar eru fyrir Búseta og fleiri aðila.
2. Búseti vill hins vegar undirstrika að margt er jákvætt við frumvarp félagsmálaráðherra um húsnæðismál s.s. sameining byggingarsjóðanna, fækkun lánaflokka og uppstokkun á starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins með stofnun Íbúðalánasjóðs í stað stofnunarinnar.
3. Það er grundvallaratriði fyrir húsnæðissamvinnufélögin að réttur þeirra til lána úr húsnæðiskerfinu sé tryggður, en fram að þessu hefur hann byggst á lánnum til kaupleiguíbúða með hlutareign. Í stað félagslegra kaupleigulána þurfa lán til leiguíbúða frá Íbúðalánasjóðnum að ná einnig til búseturéttaríbúða með skýrum hætti. Í stað almennra kaupleigulána væri einfaldast að Búseta opnaðist leið inn í húsbrefakerfið. Þá gæti félagsmönnum Búseta staðið til boða áfram s.k. almennur búseturéttur með 70% húsbrefaláni eða 90% láni, (70% húsbref plús 20% viðbótarlán).
4. Nauðsynlegt er fyrir húsnæðissamvinnufélögin að koma sér upp varasjóðum til að mæta hugsanlegum byggingargöllum, útlánatöpum og erfiðleikum við sölu búseturéttar. Samkvæmt lögum eru framlög í Tryggingarsjóðinn hjá H.R. eign húsnæðissamvinnufélaganna. Tilflutningur þessa fjár í væntanlegan Varasjóð í eigu sveitarfélaganna er því hrein eignarupptaka og hlutverk sjóðsins verður auk þess allt annað. Búseti gerir því þá réttlátu kröfu að fá greidda út innistæðu sína í Tryggingarsjóðnum.
5. Við samningu frumvarps um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög var ekkert samráð haft við Búseta, þótt eftir því hafi verið leitað. Hið sama á við um frumvarpið um húsnæðismál, þar sem ekkert samráð var við þann fjölda félaga og félagasamtaka, sem á undanförunum árum hefur byggt þúsundir íbúða í gegnum félagslega húsnæðislánakerfið. Gera verður þá kröfu nú, að öllum þessum aðilum s.s. Búseta, gefist tækifæri á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri og fullt tillit verði tekið til þeirra við afgreiðslu frumvarpanna.