



HÚSNÆÐISSKRIFSTOFA REYKJAVÍKUR

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

Alþingi
Erindi nr. P 122/2121
komudagur 30.4.198

Félagsmálanefnd Alþingis
Alþingi v/Austurvöll
150 Reykjavík

MERKI YÐAR

MERKI OKKAR

REYKJAVÍK

30.4. '98

Hjálagt eru athugasemdir við breytingartillögur við frumvarp til laga um húsnæðismál, sem Páli R. Magnússyni, formanni húsnæðisnefndar Reykjavíkur voru sendar af Sambandi íslenskra sveitarfélaga sem fulltrúa þess í laganefnd um samningu framvarpsins.

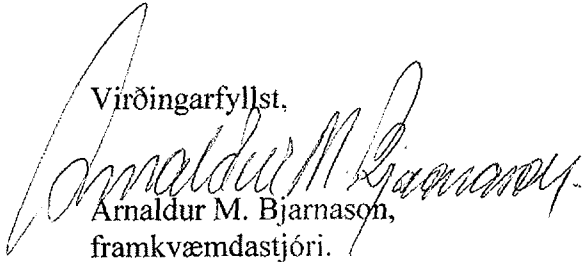
Athugasemdirnar eru samdar af Páli R. Magnússyni, Arnaldi M. Bjarnasyni, framkvæmdastjóra Húsnæðisnefndar Reykjavíkur og Gylfa Thorlacíus, hrl. lögmanni stofnunarinnar.

Þung áhersla er lögð á að tekið verði tillit til athugasemdanna við samþykkt framvarpsins.

Einnig er minnt á tillögur og ábendingar sem lagðar voru fram við félagsmálanefnd Alþingis, annars vegar umsögn Gylfa Thorlacíus hrl. til húsnæðisnefndar Reykjavíkur um frumvarpið og hins vegar umsögn húsnæðisnefndarinnar sjálfrar og hvatt til að tekið verði tilliti til þeirra.

Við leyfum okkur einnig að vekja athygli á hjálögðu ljósrít af tilmælum Umboðsmanns Alþingis til húsnæðismálastjórnar, dags. 22. febrúar, 1994, en þar lýsir hann viðhorfum sínum til atriða sem einnig er sterklega bent á í fyrrgreindum umsögnum Húsnæðisnefndar Reykjavíkur.

Virðingarfyllst,


Arnaldur M. Bjarnason,
framkvæmdastjóri.

Athugasemdir við vinnuskjal félagsmálaráðuneytisins, breytingartillögur við frumvarp til laga um húsnæðismál.

14. gr. verkefni (húsnæðisnefnda).

- ✓ Leggja mat á íbúðir sem einstaklingar kaupa á markaði m/viðbótarlánnum – ástand, veðhæfi.
- ✓ Halda skrá um þær íbúðir sem boðnar eru til sölu með viðbótarláni.

40. gr. sem verður 37. gr. Athugasemdir við 3. málsgrein.

- ✓ Lögfræðilegir annmarkar á að bera leigjanda, sem á hlut í leiguíbúð út úr íbúð komi til vanskila á leigu til sameiganda. Umorða þarf greinina, æskilegt að í 3. mgr. hljóði svo; aðilum er byggja eða kaupa leiguíbúðir svo og húsnæðisnefndum er heimilt o.s.frv.

Skýring: Ljóst er að það kemur í hlut húsnæðisnefnda að inn leysa eldri íbúðir, æskilegt er að húsnæðisnefndir hafi heimild til að ráðstafa innleystum íbúðum með skammtímaleigu meðan að kaupanda er veitt svigrúm að greiða útborgun Með þessum hætti geta húsnæðisnefndir innleyst ódýrar íbúðir og ráðstafað þeim til þeirra sem hafa ekki handbært fjármagn til greiðslu fullrar útborgunar.

46. gr. sem verður 44. gr.

- ✓ Lögð er áhersla á að almennt lán og viðbótarlán verði á samhliða veðrétti, verði svo er greinin óþörf og einfaldar uppgjör milli íbúðalánasjóðs og varasjóðs.

Nr. 34. III. bráðabirgðaákvæði, 2. mgr.

- ✓ Málsgreining falli brott, nauðsynlegt er að heimildin sé opin meðan íbúðir með kvöð um innlausn húsnæðisnefnda er enn óinnleystar.

Nr. 36. nýtt bráðabirgðaákvæði sem verður ákvæði VII.

- ✓ Breyta þarf dagsetningunni 1. júní, 1998. Tímasetningin er of þröng með tilliti til þess að auglýsa þarf eftir umsóknum í nýjar íbúðum. Bent er á að húsnæðismálastjórn hefur enn ekki ákveðið framkvæmdalánsheimildir til húsnæðisnefnda vegna ársins 1998. Borin von er að mögulegt sé að semja um kaup á íbúðum út á væntanlegar heimildir og um verð og afhendingu, auglýsa íbúðirnar svo sem skylt er samkvæmt núgildandi lögum og úthluta íbúðunum á þeim tímafresti sem tillagan gerir ráð fyrir.

Benda má á að ekki er hægt að gera bindandi samninga við einstaklinga sem fengið hafa íbúðum úthlutað áður en endanlegt verð íbúða liggur, byggingarframkvæmdum er lokið og íbúðirnar sýningarhæfar fyrir væntanlegar kaupendur. Ljóst er að nýbyggingar sem samið verður um vegna væntanlegra framkvæmdalána verða ekki tilbúnar til afhendingar fyrr en á árinu 1999.

Varðandi 33. grein:

Athygli er vakin á að eðlilegt er að hafa inni eftirlitsskyldu sýslumannsembættis með afsölum íbúða sem á hvíla viðbótarlán.



UMBOÐSMANÐUR ALÞINGIS

Rauðarárstíg 27 · Pósthólf 5222
125 Reykjavík · Sími: 91-621450
Grænt nr.: 99-6450 · Fax: 91-622940

LJÓSRIT

Reykjavík, 22. febrúar 1994.

Húsnæðismálastjórn,
Suðurlandsbraut 24,
108 Reykjavík.

Ég hef ákveðið á grundvelli 5. gr. laga nr. 13/1987 um umboðsmann Alþingis, að taka til athugunar reglur um greiðslur til seljenda svonefndra félagslegra íbúða, sbr. nú 85.-88. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, og 95.-99. gr. reglugerðar nr. 46/1991, um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, svo og tiltekna þætti í meðferð þeirra mála hjá þeim stjórnvöldum, sem í hlut eiga. Tilfni ákvörðunar minnar eru þrjú mál, sem ég hef fjallað um að undanförunu og lauk með bréfum þeim, er hér fylgja með í ljósríti.

Það eru tilmæli mín, að húsnæðismálastjórn lýsi viðhorfi sínu til eftirtalinna atriða:

1. Hvort ekki sé ástæða til að endurskoða lagagrundvöll útreikninga á greiðslum til seljenda félagslegra íbúða, sem byggðar hafa verið samkvæmt lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

Í greinargerðum húsnæðismálastjórnar, sem fylgdu úrskurðum stjórnarinnar frá 4. febrúar og 12. maí 1993 og vikið er að í ofangreindum bréfum mínum, er því meðal annars lýst, að við gildistöku hinna nýju verðlagningarreglna með lögum nr. 60/1984 hafi skapast mikið vandræðaástand í endursölukerfinu. Hafi húsnæðismálastjórn séð sig knúna til að óska eftir því við félagsmálaráðuneytið að reglurnar yrðu lagfærðar. Er síðan í nefndum greinargerðum húsnæðismálastjórnar nánar lýst aðdraganda að 99. gr. reglug. nr. 46/1991,

LÖGSMÁÐUR ALÞINGIS

2

sem heimilar að beita eldri reglum um útreikning á greiðslu til seljanda. Segir í greinargerðum húsnæðismálastjórnar, að á þeim tíma, sem verðlagningarreglur 63. gr. laga nr. 60/1984 hafi verið í gildi, hafi tvær aðferðir verið notaðar við útreikning á greiðslu til seljanda. „Að jafnaði [hafi] sú aðferð verið notuð, sem hefur gefið hærri endurgreiðslu við innlausn, sbr. 99. gr. reglug. 46/1991.“

Ég fellst út af fyrir sig á það, að góðra gjalda sé vert að rétta hlut manna, sem hallað hafi verið á í lögum, svo óviðunandi sé. Hins vegar er varla við það búandi, að ósamræmi sé milli gildandi lagareglna og þeirra útreikningsreglna, sem beitt er í framkvæmd.

2. Hvort samræmis sé gætt við útreikning þeirra greiðslna, sem um ræðir í 1. lið hér að framan.

Samkv. fyrrgreindum greinargerðum húsnæðismálastjórnar, hefur „að jafnaði“ verið valin sú útreikningsaðferð, sem hafi leitt til hærri greiðslu við innlausn. Ég tel nauðsynlegt, að húsnæðismálastjórn upplýsi, hvort undantekningar hafi verið gerðar frá nefndri framkvæmd, að velja þá aðferð, sem leiddi til hærri greiðslu, og ef svo er, á hvaða sjónarmiðum þau frávik hafi byggst.

3. Hvort við endurskoðun á lagareglum um útreikning greiðslu til seljanda félagslegra íbúða sé ekki rétt að hyggja að ýmsum grundvallaratriðum slíks útreiknings.

Í þessu sambandi bendi ég á, að æskilegt er, að slíkar reglur séu skýrar og einfaldar, þannig að þeir, sem hlut eiga að máli, eigi sem auðveldast að skilja niðurstöður þeirra.

Ég tel einnig koma til athugunar, að reglur verði settar um mat á kostnaði af nauðsynlegum endurbótum, sem falla eiga á seljanda við sölu.

Þrenns konar reglur gilda nú um afskriftir við útreikning greiðslna til seljanda. Í reglum frá 1984 um verðbætur á afskriftir eru íbúðir afskrifaðar um 0,5% á ári fyrir hvert ár, sem seljandi hefur átt íbúðina. Í reglum um 4% aukaverðbætur frá sama ári eru afskriftirnar hins vegar 1,0% á ári

BODSMADUR ALÞINGIS

3

fyrstu 20 árin, sem seljandi hefur átt íbúðina, og 0,5% eftir það. Í reglum, sem gilda um íbúðir seldar eða byggðar eftir 1990, eru afskriftirnar 1,5% á ári fyrstu 20 árin en 0,75% eftir það. Það vekur athygli, að afskriftirnar eru mestar fyrstu árin eftir kaup. Afskriftir reiknast með öðrum orðum ekki frá byggingarári, eins og yfirleitt er venja. Þá eru þær mestar fyrstu 20 árin, sem kaupandi á eignina, en innan þessa tíma selja flestir aftur eignirnar. Þá má benda á, að við uppgjör á greiðslu til seljanda við sölu vissra eigna, þar á meðal tveggja íbúða, sem fjallað er um í fyrrnefndum bréfum mínum, koma tvær reglur til greina. Annars vegar reglan um 4% aukaverðbætur og hins vegar reglan um verðbætur á afborganir. Afskriftir eru þó ekki þær sömu, eða 0,5% í öðru tilfellingu og 1,0% í hinu.

Ofangreindar afskriftarreglur virðast ganga lengra en gerist á almennum markaði, sérstaklega í þeim tilvikum, þar sem mest fyrning er reiknuð fyrstu 20 árin, en yfirleitt er talið að íbúðarhúsnæði gangi hægar úr sér fyrstu árin eftir byggingu. Svo virðist því, að afskriftarreglur taki a.m.k. ekki í öllum tilvikum mið af aldri, ástandi og byggingarefni íbúða, heldur liggi þær að einhverju leyti önnur sjónarmið til grundvallar.

Af þeim ástæðum, sem að framan eru raktar, er ég þeirrar skoðunar, að athuga beri, hvort ekki sé ástæða til að taka umræddar afskriftarreglur til endurskoðunar með það fyrir augum að samræma þær og meta tilgang þeirra.

Ennfremur kemur að mínum dómi til athugunar, að kveða skýrar á í lögum en nú er gert í 1. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, frá hvaða tíma skuli reikna vexti og verðbætur af tilgreindum hluta upphaflegra lána, svo og við hvaða vexti skuli miðað.

4. Hvort ekki sé til athugunar að endurskoða eyðublöð þau, sem notuð eru af húsnæðisnefndum við uppgjör greiðslu til seljanda.

Ég tel rétt að ihuga, hvort ekki sé rétt að endurskoða umrædd uppgjörseyðublöð í þeim tilgangi, að þau sýni skýrar

LÖGSMÁÐUR ALÞINGIS

4

en nú er, hvað metið sé og hvernig niðurstaða sé fengin. Einnig ætti eyðublaðið að geyma nauðsynlegar upplýsingar samkvæmt 20. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

5. Hvort ekki sé ástæða til að setja lagareglur um tilnefningu matsmanna.

Athygli mína hefur vakið, að störf sérstakra matsmanna skv. 85. gr. laga nr. 97/1993 hafa verið unnin af húsnæðisnefndum eða aðilum á þeirra vegum. Ekkert skýrt ákvæði er í lögnum um það, hver eigi að tilnefna umrædda matsmenn eða hvaða almann hæfisskilyrði slíkir matsmenn eigi að uppfylla. Það verður almennt ekki talið í samræmi við almennar grundvallarreglur, ef húsnæðisnefnd, sem kaupandi eignar, hefur algert sjálfðæmi um það, hver skuli skipaður til að annast mat, og skipi til þess starfsmenn sína eða nefndarmenn húsnæðisnefndar.

6. Hvort ekki beri að taka af skarið í lögum, að heimilt skuli að skjóta ágreiningi um greiðslu til seljanda skv. 88. gr. laga nr. 97/1993 til húsnæðismálastjórnar.

Í 92. gr. kemur fram, að húsnæðismálastjórn skuli úrskurða um þann ágreining milli seljenda íbúða og húsnæðisnefnda, sem til hennar er vísað og varðar útreikning á greiðslu til seljenda skv. 85. gr., svo og ákvarðanir um endursölu íbúða skv. 86. gr. Í ákvæðinu er þess aftur á móti ekki getið, að bera megi upp ágreining um útreikning á greiðslu til seljanda skv. 4. mgr. 87. gr. eða 88. gr. laganna. Með tilliti til réttaröryggs borgaranna tel ég mikilvægt, að kærheimild til húsnæðismálastjórnar sé ekki settar þröngar skorður, enda er hér iðulega um mikla hagsmuni að ræða fyrir hlutaðeigandi seljendum.

7. Hvort ekki eigi að taka af allan vafa um það, hvort bera megi ákvarðanir húsnæðismálastjórnar til félagsmálaráðuneytisins.

Þegar stöðu Húsnæðisstofnunar ríkisins var breytt með lögum nr. 61/1993, var ekki tekin afstaða til þess í lögnum,

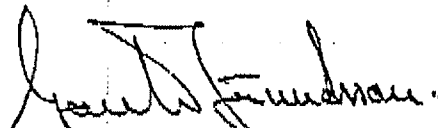
UMBOÐSMAÐUR ALÞINGIS

5

hvort kára mætti ákvarðanir húsnæðismálastjórnar skv. 92. gr. laganna til félagsmálaráðuneytisins. Ég tel rétt, með tilliti til 1. mgr. 2. gr. laga nr. 97/1993, að tekið verði skýrt á því í lögunum, ef ætlunin er að slíkar ákvarðanir verði ekki kærðar til félagsmálaráðherra.

Ég tek fram, að samhljóða bréf hefur verið sent félagsmálaráðuneytinu.

Virðingarfyllst,



Gaukur Jörundsson.