

Alþingi
Erindi nr. P 128/682
komudagur 17. 12. 2002

Laganefnd
Búseta landssambands húsnæðissamvinnufélaga

Reykjavík, 13. desember 2002

Nefndasvið Alþingis

Hér með sendum við minnispunkta okkar, greinargerð og athugasemdir varðandi Frumvarp til laga um húsnæðissamvinnufélög sem nú mun vera til skoðunar í félagsmálanefnd þingsins.

Virðingarfyllst,

f. h. laganefndar Búseta landssambands

Sigurjón Þorbergsson

Sigurjón Þorbergsson
Frostafoeld 20
112 Reykjavík

Sími 5675993

-

Minnispunktur

frá Laga- og skipulagsnefnd Búseta landssambands húsnæðissamvinnufélaga vegna framkomins frumvarps til laga um húsnæðissamvinnufélög.

Við komumst ekki hjá því að vekja athygli á starfsháttum nefndar félagsmálaráðherra sem skipuð var 3. maí 2001 til að vinna að heildarendurskoðun laga um húsnæðissamvinnufélög.

1. Eftirfarandi tillaga var samþykkt með nær öllum atkvæðum á fjölmennasta félagsfundi sem haldinn hefur verið í Búseta hsf. í Reykjavík um árabíl. Tillögunni var þegar í stað komið á framfæri við laganefnd ráðuneytisins.

„Félagsfundur Búseta hsf., haldinn á Grand hótél þriðjudaginn 26. febrúar 2002, skorar á félagsmálaráðherra að fresta því um sinn, að leggja fram á Alþingi, fyrirhugað frumvarp um húsnæðissamvinnufélög.

Ljóst er af drögum að frumvarpi, að fyrirhugaðar eru margháttaðar breytingar á núgildandi lögum, sem skerða á margan hátt réttindi félagsmanna, ekki síst þeirra sem keypt hafa búseturétt.

Núgildandi lög um húsnæðissamvinnufélög tóku gildi 1. janúar 1999 og hefur ekkert komið fram síðan, sem kallar á róttækar breytingar á þeim lögum.“

2. Á aðalfundi félagsins var síðan borin upp eftirfarandi tillaga:

„Aðalfundur Búseta hsf., haldinn að Grand hótél fimmtudaginn 11. apríl 2002 varar við því, að farið verði að breyta núgildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög, nema eftirfarandi atriði verði tryggð:

1. Áfram lögbundið að farið verði eftir félagsnúmerum við kaup á búseturétti.
2. Ekki verði felld niður kaupskylda félagsins á búseturétti.
3. Verðlagning búseturéttar áfram tengd visitölu neysluverðs.
4. Framlagi í varasjóð, 1% verði ekki bætt ofan á kaupverð búseturéttar.
5. Viðhaldssjóðir verði áfram í vörslu búsetufélaganna.“

Tillagan var samþykkt með yfirgnæfandi atkvæðamun á aðalfundinum. Hún er því ákvörðun aðalfundar Búseta hsf. í Reykjavík og tvímælalaust bindandi fyrir stjórn félagsins sem þá var kjörin.

3. Nú er fram komið á Alþingi frumvarp sem framkvæmdastjóri félagsins hefur unnið að ásamt öðrum nefndarmönnum og eru þar þverbrotin öll fimm atriði ofangreindrar samþykktar aðalfundar. Enginn félagsfundur hefur verið haldinn í félaginu undanfarna átta mánuði og því engin marktæk umræða farið fram eða kynning á frumvarpi félagsmálaráðherra.

4. Í greinargerð með frumvarpinu segir að engar athugasemdir hafi komið frá Búseta hsh. í Reykjavík og virðist sem ákvörðun aðalfundar hefur verið haldið leyndri fyrir nefndinni sem vann að lagasmíðinni þótt hægt væru heimatökin að kynna þar vilja félagsmanna. Hafi nefndarmönnum hins vegar verið kunnugt um aðalfundarsamþykktina en sniðgangi hana í krafti þess að engin formleg athugasemd hafi komið frá stjórn Búseta hsf. – og því er erfitt að trúa – hlýtur það að vera eðlileg krafa félagsmanna að frumvarpinu verði hafnað á Alþingi því að hér er stefnt að því að gjörbreyta starfsgrundvelli frjálsra félagasamtaka sem ótvírátt hafa látið í ljós gagnstæðan vilja sinn, hvað sem líður framgangi starfsmanns félagsins og stjórnarmanna.

5. Þá verður að geta hluta Búseta landssambands húsnæðissamvinnufélaga en í greinargerð lagafrumvarpsins segir:

„Þegar drög að frumvarpstexta lágu fyrir á sumarmánuðum 2002 voru drögin send til umsagnar hjá Landssambandi húsnæðissamvinnufélaga og til Búseta. Stjórn Búseta á Akureyri og í Reykjavík gerðu engar athugasemdir við drögin en stjórn Búseta kom með ýmsar athugasemdir sem hafðar voru til hliðsjónar við lokafrágang frumvarpsins.“

Eitthvað hefur misfarist við sendingu nefndarinnar því nefndarmenn í fastanefnd Búseta landssambands, laga- og skipulagsnefnd, fengu engin drög í hendur hvorki á sumarmánuðum né síðar og sáu fyrst fullbúið frumvarpið nú fyrir nokkrum dögum er það var lagt fram á Alþingi.

6. Þótt Búmenn hsf. séu ekki aðili að landssambandi húsnæðissamvinnufélaga er rétt í þessu sambandi að vekja athygli á aðalfundarsamþykkt þess félags sem samþykkt var samhljóða um það leyti sem nefnd félagsmálaráðherra var að hefja störf:

Tillaga til aðalfundar Búseta vegna endurskoðunar á lögum um húsnæðissamvinnufélög

„Þar sem skipuð hefur verið nefnd af hálfu Félagsmálaráðuneytisins til að endurskoða lög um húsnæðissamvinnufélög, vill aðalfundur Búseta hsf., haldinn á Grand hótel 9. júní 2001 leggja áherslu á eftirfarandi.

Tryggt verði að félög sem heyra undir þessi lög, geti lagt a.m.k. 1% af láns hæfum byggingarkostnaði hvernar íbúðar í sérstakan varasjóð m.a. til þess að varasjóðurinn geti leyst til sín búseturétt, sem ekki selst innan tiltekinna tímamarka.

Þá verði ekki gerðar breytingar á núgildandi ákvæði um kaupskyldu húsnæðissamvinnufélagsins á búseturétti sem ekki selst innan árs frá uppsögn, þar sem þessi réttur skapar mikið öryggi fyrir eiganda búseturéttarins, ekki síst þegar aldurinn færir yfir.

Einnig er varað við þeim hugmyndum að skerða verðmæti búsetaréttarins við sölu s.s. með því að fella niður verðbætur.

Aðalfundurinn telur mjög mikilvægt að virða rétt þess sem er eigandi að búseturétti, enda farsælast að réttindi og skyldur fari saman. Því þarf að virða rétt búsetufélaga (húsfélaga) til ábyrgðar og sjálfstæðrar ákvarðanatöku fyrir hönd félagsmanna sinna.

Búsetaréttaríbúðir eru sérstakt húsnæðisform sem sameinar á margan hátt kosti eignarformsins og leiguformsins. Þessa sérstöðu þarf að tryggja enn betur við endurskoðun á lögum um húsnæðissamvinnufélög.“

7. Ekki er auðvelt að sjá að nefndin hafi tekið mikið tillit til ákvörðunar Búseta í ofangreindri aðalfundarsamþykkt þrátt fyrir „ýmsar athugasemdir sem hafðar voru til hliðsjónar við lokafrágang frumvarpsins,“ eins og segir í greinargerðinni.

8. Að öðru leyti vísast til greinargerðar og athugasemda okkar sem fylgir hér með.

Reykjavík, 11. desember 2002

Laganefnd Búseta landssambands

GREINARGERÐ OG ATHUGASEMDIR VEGNA FRUMVARPS TIL LAGA UM HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLÖG, LAGT FRAM Á LÖGGJAFARÞINGI 2002-2003.

Á árinu 2001 skipaði félagsmálaráðherra nefnd til að endurskoða nógildandi lög um húsnæðissamvinnufélög frá 1998. Starfi þessarar nefndar er nú lokið og félagsmálaráðherra hefur lagt fram lagafrumvarp, þar sem lagðar eru til umtalsverðar breytingar á lögnum frá 1998.

Undirritaðir hafa farið yfir frumvarpið, og við þann lestur er ljóst, að það á að gjörbreyta lagagrundvelli húsnæðissamvinnufélaga, búsetufélaga og búseturéttarins.

Í nógildandi lögum, samþykktum og reglum er það grundvallaratriði, að búseturéttthafinn skapar sér margvislegan rétt með kaupum á eignarhluta í íbúð og greiðslu allra kostnaðarliða sem íbúðinni tengjast. Sá réttur er um flest hliðstæður eignarrétti á íbúð og má ekki rugla saman við leigurétt með greiðslu leigu fyrir afnot af íbúð. Réttur til vaxtabóta grundvallast m.a. á þessari skilgreiningu. Hlutverk búsetufélaga (húsfélaga) er m.a. að fara með þennan rétt fyrir hönd búseturéttthafa að hluta til.

Strax í 2. gr. frumvarpsins, lið nr. 6 um orðskýringar er búið að gera þá breytingu, að búsetugjald **greiðist beint til húsnæðissamvinnufélags** í stað búsetufélagsins eins og nú er gert ráð fyrir samkvæmt lögum, búsetusamningi, samþykktum húsnæðissamvinnufélags og samþykktum búsetufélags.

Í fyrstu grein samþykktar fyrir búsetufélög um markmið segir, að **það sé að bera ábyrgð á rekstri og viðhaldi húseignarinnar, innheimta búsetugjald hjá félagsmönnum og ábyrgjast skil á fjármagnskostnaði til húsnæðissamvinnufélagsins.**

Í 7 lið 2. gr. frumvarpsins er búið að skilgreina búsetufélag sem deild í húsnæðissamvinnufélagi og þrengja skilgreininguna við tiltekið hús í eigu húsnæðissamvinnufélags. Almennt hefur þó verið litið á búsetufélögin sem hefðbundin húsfélög fram til þessa.

Í 8. gr. frumvarpsins um stofnun búseturéttar segir: Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélags. Í 4. gr. nógildandi laga stendur hins vegar: Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í félagið. Hér er verið að kippa númeraröðinni úr sambandi og búa til möguleika fyrir stjórn og starfsmenn húsnæðissamvinnufélagsins, að hafa annað form á inngöngu og kaupum á búseturétti með ákvæðum í samþykktum félagsins. **Það verður því ekki lögbundið lengur að númeraröðin gildi.**

Í 9. gr. um búseturéttargjald er að ýmsu að hyggja. Í fyrstu málsgrein kemur fram að þegar búseturéttur er seldur í fyrsta sinn í tiltekinni íbúð, þarf kaupandi að greiða 1% af byggingarkostnaði í varsjóð samkv. e lið 5. gr. um fjáröflun. Þessi upphæð bætist við búseturéttinn. Það kemur hins vegar hvergi fram hvað gerist þegar búseturétturinn

er seldur. Fær eigandi þá þetta framlag endurgreitt með vöxtum eða mun það standa óafturkræft í varasjóðnum það sem eftir er? Hugmynd hefur verið uppi að bæta þessu framlagi í varasjóðinn ofan á lánið á íbúðinni og þetta prósent greiddist þá til baka á lánstímanum (50 árum). Í skýringum við þessa grein í frumvarpinu er hins vegar sérstaklega tekið fram, að framlag í varasjóð sé ekki lánshæfur byggingarkostnaður. Samkvæmt lögum um Húsnæðisstofnun á sínum tíma, var byggður upp öflugur tryggingar- og varasjóður með 1% framlagi, sem bættist ofan á húsnæðislánin.

Nú eru öll lán frá Íbúðalánasjóði tengd vísitölu neysluverðs. Það hefur verið litið á það sem eðlilegan hlut fram að þessu, að búseturétturinn sé einnig vísitölutryggður og lán og búseturéttur fylgist að. Búseti í Rvk. hefur hins vegar tekið upp þá reglu við endursölu, að miða við tilboðsverð og samkvæmt þessu frumvarpi **á að fella út lagalega heimild til verðtryggingar á búseturétti.**

Í 12. gr. er verið að skilgreina búsetugjaldið sem gjald fyrir afnot af íbúð eða eins og leigugjald. Í nágildandi lögum er það hins vegar skilgreint sem samtala af rekstrargjöldum, viðhaldskostnaði og fjármagnskostnaði, sjá 10. gr. n.ú. laga. Þá er í 12. gr. undirstrikað, að búsetugjaldið sé ákveðið af stjórn húsnæðissamvinnufélagsins og búsetufélagið komi þar hvergi nærri. Nú eru framlög í viðhaldssjóði ákveðin sem lágmarksgjöld, sem búsetufélögin geta svo hækkað eftir þörfum og búsetufélagið ákveður nú einnig að nafninu til gjaldið í rekstrarsjóðinn.

Samkv. 1. lið í 12. gr. þessa frumvarps er rafmagnskostnaður kominn inn í rekstrarkostnaðinn og búsetugjaldið. Í nágildandi búsetusamningi er hins vegar gert ráð fyrir að búseturéttthafinn greiði rafmagnskostnaðinn af íbúðinni beint. Í 2. lið er talað um framlag í hússjóð, sem stjórn húsnæðissamvinnufélagsins ákveður og svo er það rúsinan í pylsuendanum – **framlag í VIÐHALDSSJÓÐ HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAGSINS** samkv. 3. lið í stað framlaga í viðhaldssjóði búsetufélaga samkv. 15. gr. nágildandi laga.

Í þeim samþykktum sem í gildi eru fyrir húsnæðissamvinnufélög og búsetufélög og í búsetusamningum, er alls staðar gert ráð fyrir að búsetufélögin hafi með viðhaldssjóðina að gera. Í 20. gr. nágildandi laga er gert ráð fyrir að allar samþykktir og samningar sem voru í gildi fyrir 1. janúar 1999, haldi gildi sínu. Sama á væntanlega við miðað við 31. gr. þessa frumvarps, verði það að lögum. Ef öllum viðhaldssjóðunum verður steipt saman í einn sjóð t.d hjá Búseta í Rvk., eiga allir sem greiddu í þessa sjóði fyrir 1. júlí 2003 og eiga búseturétt, væntanlega kröfu á endurgreiðslu sem greiðendur í þessa sjóði fram að þessu.

Þá er í þessari grein opnað á það, að sá sem gerir búsetusamning greiði beint allan rekstrarkostnað sjálfur. Loks á að lögfesta það, að sá sem ekki greiðir búsetugjaldið innan 14 sólarhringa frá gjalddaga, verði krafinn um hæstu löglegu vexti.

Greinar 13 til 18 eru að mestu nýjar lagagreinar, þar sem lögfesta á atriði sem nú eru í búsetusamningi eða í reglum um viðhald og úttektir. Innihaldið gengur út á að tryggja rétt húsnæðissamvinnufélagsins og herða á skyldum búseturéttshafans.

Hvergi í þessum frumvarpsdrögum er að finna ákvæði hvernig fara skal með ágreiningsefni, sem upp kunna að koma s.s. að Félagsmálaráðuneytið skeri þar úr.

Í 15. gr. frumvarpsins um viðhald íbúða er áréttað, að greiðslur komi úr VIÐHALDSSJÓÐI HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAGS samkv. reglum sem húsnæðissamvinnufélagið setur. Í 15. gr. nágildandi laga er hins vegar gert ráð fyrir

að aðalfundur búsetufélags geti sett sérstakar reglur um viðhald íbúða félagsmanna búsetufélagsins.

Í 2. málsgrein í 16. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir sérstöku viðhaldsráði sem aðalfundur húsnæðissamvinnufélagsins kýs. Þetta ráð á að taka ákvarðanir um viðhald allra húsa. Samkvæmt nógildandi reglum eiga að vera til staðar viðhaldsnefndir hjá hverju búsetufélagi sem húsnæðissamvinnufélagið á aðild að. Þær nefndir ákveða viðhaldsverkefni á hverjum stað. Ef þetta frumvarp verður að lögum, verður öllu viðhaldi smáu sem stóru stýrt af viðhaldsráði húsnæðissamvinnufélagsins og greitt úr einum sjóði.

Í 20. gr. frumvarpsins stendur, að búseturéttihafi skuli hafa lokið rýmingu íbúðar eigi síðar en **kl. 13.00** næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk. Hér skortir ekkert á nákvæmnina og er til marks um hinar auknu kröfur sem búseturéttareigandinn þarf að gangast undir, verði þetta frumvarp að lögum. Rétt er að benda á að fram að þessu hefur verið talað um búsetur*é*ttihafa, en í þessu frumvarpi er búið að breyta þessu í búsetur*é*ttarhafa.

Ekki dugar minna en 2 nýjar greinar, nr. 21 og 22 um riftun búsetusamnings. Þrjú atriði eru tilgreind ef búseturéttihafi riftir, en sjö liðir, ef húsnæðissamvinnufélagið riftir.

Í 1. lið 22. gr. stendur að húsnæðissamvinnufélagið hafi heimild til að rifta búsetusamningi, **ef ekki er greitt innan 7 sólarhringa frá skriflegri áskorun. Í nógildandi búsetusamningi er miðað við 24 sólarhringa.**

Í 23. gr. eru svo ákvæði um bótakröfur frá húsnæðissamvinnufélaginu vegna 22. gr. Ekkert er hins vegar um bótakröfur frá búseturéttihafanum á hendur húsnæðissamvinnufélaginu samkv. 21. gr.

Í 24. gr. er svo fjallað um að búseturéttihafi beri óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því við skil á íbúð. Þetta er nýmæli í lögnum og undirstrikar hinar hertu kröfur á hendur búseturéttihafanum af hálfu húsnæðissamvinnufélagsins sem hann er jú félagi í.

Í 25. gr. frumvarpsins er kveðið á um að kaup- og söluverð búseturéttar og að greiðsluform sé ákvarðað samkvæmt samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins.

Í 12. og 13. gr. nógildandi laga eru skýr ákvæði um kaupskyldu húsnæðissamvinnufélagsins, seljist búseturéttur ekki innan 12 mánaða frá uppsögn. Þá er búið að fella allt út sem tengist verðtryggingu búseturéttar. Hins vegar verður húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að leigja íbúðina út, ef búseturéttur er ekki seldur að loknum uppsagnarfresti sem á að vera a.m.k. 6 mánuðir.

Loks er felld út heimild til að láta varasjóð félagsins leysa til sín búseturétt, sem húsnæðissamvinnufélaginu hefur borið skylda til að kaupa af félagsmanni. **Kaupi húsnæðissamvinnufélagið búseturétt af félagsmanni samkv. frumvarpi þessu, á verðið að ráðast af samkomulagi.**

Í næstu greinum er fjallað um búsetufélög þ.e. gr. 26, 27 og 28. Í 27. greininni um hlutverk búsetufélaga segir, að hlutverk þeirra sé **að hafa umsjón með að hagnýting hússins sé ávallt með eðlilegum hætti svo verðgildi þess haldist.**

Peningar í hússjóði eiga að greiða kostnað við bílastæði, lóð og innra byrði hússins. Í nógildandi reglum um ytri viðhaldssjóð er viðhald sameignar þ.e. innra byrði hússins hins vegar talið heyra undir ytra viðhald.

Ávallt er talað um eitthvert tiltekið hús í þessu frumvarpi. Þar sem hús eru fleiri s.s. parhús, raðhús eða fjórbylishús, virðist því gert ráð fyrir sérfélagi í hverju húsi. Þá er ekki gert ráð fyrir búsetufélagi í húsi, þar sem einnig eru ibúðir með öðru eignarformi. Þar er gert ráð fyrir að farið sé eftir lögum um fjöleignahús og húsnæðissamvinnufélagið fari með rétt búsetuíbúða, en ekki búseturéttahafarnir sjálfir. Þeir verða skildgreindir sem leigjendur og hafa þess vegna ekki rétt á að taka ákvarðanir á húsfundum.

Í 31. gr. þessa frumvarps er gert ráð fyrir gildistöku 1. júlí 2003, verði frumvarpið að lögum. Þá er jafnframt gert ráð fyrir að allir viðhaldssjóðir sem nú tilheyra búsetufélögunum, **verði settir í einn sameiginlegan sjóð húsnæðissamvinnufélagsins um leið.** Rétt er að taka fram að búsetusamningar sem gerðir hafa verið fram til þessa, halda gildi sínu eftir gildistöku nýrra laga. Þá verða til a.m.k. tveir réttindahópar innan húsnæðissamvinnufélaganna.

Helstu niðurstöður við þessa skoðun á frumvarpinu eru eftirfarandi:

Verið er að breyta lagastöðu búseturéttareigandans í stöðu leigjanda og skerpa stöðu húsnæðissamvinnufélagsins sem eiganda og leigusala.

Ábyrgð og réttur er færður frá búsetufélögunum yfir til húsnæðissamvinnufélagsins. Búsetufélagið á að passa upp á eignina fyrir húsnæðissamvinnufélagið.

Viðhaldssjóðir eiga að færast frá búsetufélögunum til húsnæðissamvinnufélagsins.

Rekstrarsjóður búsetufélags er felldur niður og í staðinn kemur hússjóður með framlagi frá húsnæðissamvinnufélaginu. Búsetugjald greitt beint til húsnæðissamvinnufélagsins.

Réttur til setu á húsfundum færir frá búseturéttahafanum til húsnæðissamvinnufélagsins, þegar um er að ræða fleiri eignarform innan hússins.

Númerakerfið ekki lengur trygging fyrir kaupum á búseturétti.

Sala á búseturétti ekki lengur tengd vísitölu neysluverðs.

Opnað fyrir sölu búseturéttarins á frjálsum markaði.

Ekki lengur til staðar kaupskylda húsnæðissamvinnufélags ef búseturéttur selst ekki.

Greiðsla í varasjóð, 1% af byggingarkostnaði, bætist við verð búseturéttarins.

Réttur til að fá greiddar vaxtabætur hugsanlega settur í óvissu vegna breyttrar réttarstöðu.

Verið er að skipta eigendum búseturéttar í a.m.k. tvo réttindaflokka og mismuna réttindum.

Með markvissum hætti á að lögfesta auknar kvaðir á búseturéttthafa, en draga að sama skapi úr þeim réttindum sem búseturéttinum fylgja í dag.

13. desember 2002.

Í laganefnd Búseta – landssambands
húsnæðissamvinnufélaga.

Sigurjón Þorbergsson

Sigurjón Þorbergsson formaður,

Reynir Ingibjartsson
Reynir Ingibjartsson

Sigurþór Hafsteinsson
Sigurþór Hafsteinsson