

Búsetufélagið að Trönuhjalla 13-15-17
200 Kópavogi

Sími 5545302, netfang steinarjul@simnet.is

Félagsmálanefnd Alþingis
Arnbjörg Sveinsdóttir, formaður.

Efni: Frumvarp til laga um húsnæðissamvinnufélög 396 mál.

Aðalfundur búsetufélagsins að Trönuhjalla árið 2002 fól stjórn félagsins að fylgjast með boðaðri lagasetningu um húsnæðissamvinnufélög og standa vörð um að réttur hins almenna félagsmanns í Búseta hsf. svo og búseturéttarhafa yrði ekki fyrir borð borinn í nýrri lagasetningu. Aðalfundurinn kaus Steinar Júlíusson, búseta í húsinu frá upphafi árið 1991 að halda utan um þau mál í samvinnu við stjórn og íbúa húsin.

Þegar fréttist að frumvarpið væri komið fram á Alþingi svo til óbreytt frá því að Búseti hsf. kynnti það á félagsfundum Búseta hsf. 6. feb. 2002, þar sem það hlaut ekki hljómgrunn félagsmanna Búseta hsf. ákvað stjórn búsetufélagsins að Trönuhjalla að leita til Láru V. Júlíusdóttur hrl. um ráðgjöf í málinu.

Lára brást vel við og hjálagað liggja nú fyrir athugasemdir þær sem unnar eru í samráði stjórnar búsetufélagsins og hennar.

Það er von stjórnar búsetufélagsins að hæstvirt Félagsmálanefnd Alþingis sjái sér fært að verða við þeim.

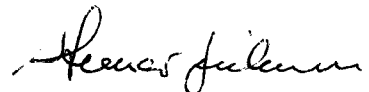
Talið er að allt að 2800 manns búi nú í búsetuhúsum og sífellt bætist við svo um verulega hagsmuni fólks er að ræða.

Kópavogi 15. janúar 2003

Virðingarfyllst


Kormákur Bragason

formaður stjórnar búsetufélagsins að Trönuhjalla.



Steinar Júlíusson

meðstjórnandi, tengiliður búsetufélagsins um lagasetningu um húsnæðissamvinnufélög.
Sími 5545302, netfang: steinarjul@simnet.is

Alþingi v/ Austurvöll

150 Reykjavík

Arnbjörg Sveinsdóttir formaður

Efni: Athugasemdir við frv. um húsnæðissamvinnufélög, 396. mál

Búsetufélagið Trönuhjalla 13-17, Kópavogi vill koma á framfæri við háttvirta Félagsmálanefnd Alþingis eftirfarandi athugasemdum vegna framkomins frumvarps um húsnæðissamvinnufélög, 396. mál.

Búsetufélagið Trönuhjalla er eitt elsta búsetufélag landsins og hefur félagsstarfið að mati forsvarsmanna félagsins gengið ákaflega vel.

Félagsmenn búa yfir mikilli reynslu af rekstri búsetufélags og telja nauðsynlegt að miðla þeirri reynslu til löggjafans og koma þannig í veg fyrir meiri háttar slys í lagasetningu, eins og virðist í uppsiglingu með framkomnu frumvarpi um húsnæðissamvinnufélög.

Félagið vill fyrst vekja athygli nefndarinnar á því að frumvarp þetta hefur ekki hlotið fullnægjandi umfjöllun og kynningu innan Búseta hsf. og sú kynning sem þó hefur farið fram, kallaði fram sterk viðbrögð félagsmanna Búseta.

Búseti hsf. kynnti frumvarpsdrögin á félagsfundum 26. febr. 2002 og á aðalfundi 11. mars 2002. Báðir þessir fundir samþykktu tillögu þar sem varað var við breytingum á gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög.

Félagsmenn héldu í góðri trú að þar með væri málið úr sögunni. Það kom félagsmönnum Búseta því mjög á óvart að þau drög væru nánast óbreytt lögð fram á Alþingi. Sérstaklega komu ummæli í athugasemdum með frumvarpinu á óvart, þar sem sagt er að í nefndarstarfinu hefði verið leitast við að hafa samráð við forsvarsmenn húsnæðissamvinnufélaga, ekki bara með því að hafa fulltrúa þeirra í nefndinni heldur hafi drög að frv. verið send til umsagnar og engar athugasemdir hefðu komið fram við frumvarpið hvorki hjá Búseta í Reykjavík né á Akureyri. Með vísan til afgreiðslu félagsfunda Búseta hsf. hafa upplýsingar um afstöðu félagsins augljóslega ekki borist nefndinni sem samdi frumvarpið.

Um frumvarpið verður því engin sátt, verði það að lögum.

Þau atriði sem Búsetufélagið að Trönuhjalla telur óásættanleg eru m.a. eftirfarandi:

1. Einn sameiginlegur viðhaldssjóður

Frumvarpið gerir ráð fyrir einum sameiginlegum viðhaldssjóði í hverju húsnæðissamvinnufélagi. Þessi tillaga verði hún að lögum, mun leiða til þess að engin leið verður fyrir húsnæðissamvinnufélagið sjálft, sem er félag fleiri þúsund manns, að standa undir þeim auknu skyldum sem þetta hefur í för með sér. Viðhald verður ómarkvisst og dýrt. Fyrir það verða búseturéttarhafar (húsfélög) að blæða með auknum kostnaði.

Fram til þessa hafa búsetar fremur talið sig eigendur að húsi sínu meðan þeir búa þar, en leigjendur. Þeir bera sjálfir ábyrgð á umgengni og viðhaldi og þeir greiða allan kostnað af rekstri húsinns. Þeir verða að greiða fyrir viðhald og rekstur. Ef viðhaldssjóður er vanmegnugur verða þeir að greiða það sem upp á vantar. Hvert og eitt búsetufélag (húsfélag) hefur þannig yfirsýn yfir rekstur búsetufélagsins og hægt er að grípa inn í ef út af ber. Með lagabreytingunni er klippt á þessi tengsl.

2. Hlutverk búsetufélaga af þeim tekið

Frumvarpið kveður beinlínis á um að búsetafélög (húsfélög) verði óvirk og hafi aðeins eitt tilgreint verkefni, það að fylgjast með því að búsetuhúsið " sé ávalt rekið á eðlilegan hátt"
Hvað þýðir það ?

3. Búseturéttur

Umræða um búseturéttinn, gagnkvæm réttindi og skyldur er hvergi nógu vel útfærð í frumvarpinu. Verulega vantar á að skýrt sé hvað búsetar kaupir með búseturétti? Þótt svo að laganefndinni væri gert að gera lög skýrari er ljóst að þau bæta ekkert gildandi lög hvað þetta atriði varðar, hvorki fyrir húsnæðissamvinnufélagin né hins almenna félagsmanns húsnæðissamvinnufélaga. Með kaupum á búseturétti gerir kaupandinn búsetusamning. Hann þarf að vera í samræmi við gildandi lög, viðurkenndur af Félagsmálaráuneytinu.

Búseturéttur getur verið 10 - 30% af kostnaðarverði íbúðar. Búseturéttargjaldið verður búsetinn að greiða áður en hann flytur í íbúðina. Þetta er verulegt fé, ca. 1.5 - 4,5 milj. króna, oft aleiga búsetans.

Það er því ljóst að Aþingi þarf að setja skýrar reglur um búseturéttinn. Það er ljóst að ekki er ásættanlegt að aðalfundur Búseta hsf. kveði á um hvort og hvernig hann verði endurgreiddur til búsetans þurfi hann að flytja úr búsetufélagi sínu.

Búsetusamningurinn þarf að kveða skýrt á um gagnkvæmar skyldur búsetans, þ.e. rétthafa búsetaréttaríbúðar, og Búseta hsf. Þar þarf að kveða á um skil íbúðar og aðra skilmála, en ekki að binda slíkt í landslög.

4. Búsetufélagi umbreytt í húsfélag skv. fjöleignahúsalögum

Frumvarpið gerir ráð fyrir að búsetaréttaríbúðir skuli tilheyra hefðbundnu húsfélagi samkvæmt lögum um fjöleignahús, ef íbúð í húsinu, ein eða fleiri er í eigu félags eða einstaklings utan Búseta hsf. Í þeim tilfellum hafa búsetaréttthafarnir ekki rétt á að taka þátt í húsfundum með atkvæðisrétti, heldur skal Búseti hsf. fara með þann rétt. Búsetaréttthafarnir eru því skilgreindir sem leigjendur.

5. Vald fært til aðalfundar húsnæðissamvinnufélagsins

Í frv. er gert ráð fyrir að aðalfundur Búseta hsf. taki ákvörðun um ýmis réttindamál sem aðalfundur búsetufélagsins (húsfélagsins) ber að fjalla um skv. núgildandi lögum.

Búsetufélögin (húsfélögin) verða og eiga að vera undirstaða undir rekstri í húsnæðissamvinnufélaga. Þau eiga sjálf að bera ábyrgð á mánaðarlegum skilum til húsnæðissamvinnufélags síns, einn fyrir alla og allir fyrir einn. Það er best tryggt með því að farið verði áfram að gildandi lögum nr. 161/1998 sem kveða á um þau mál.

6. Búsetar sviptir fjárhagslegum og félagslegum réttindum

Í frumvarpið vantar lýðræði. Það gerir ráð fyrir að stjórnir og framkvæmdastjórar húsnæðissamvinnufélaga hafi vald yfir félagsmönnum og íbúðum og geti ráðskast með málefni þeirra að eigin geðþótta, fjárhagsleg og félagsleg réttindi íbúanna fyrir borð borin.

Í frumvarpinu kemur fram að húsnæðissamvinnufélög skuli vera deildaskipt, þ.e. hvert búsetufélag (húsfélag) sé deild í húsnæðissamvinnufélagi. Engin ákvæði um kjör fulltrúa til setu á aðalfundi húsnæðissamvinnufélaganna er þar að finna.

Búsetufélagið að Trönuhjalla telur nauðsynlegt að um það verði löggjafinn að setja skýrar reglur (lög) til þess að tryggja að lýðræði sé virkt í húsnæðissamvinnufélögum. Það máli hefur enn ekki fengið umfjöllun.

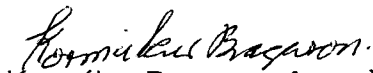
Ljóst er að frumvarpið er gallað. Það þarf að ræða og skoðast mun betur. Frumvarpið bætir ekki gildandi lög. Mun ítarlegri og vandaðri undirbúningur þarf að fara fram, áður en lögum um húsnæðissamvinnufélög er breytt.

Forsvarsmenn búsetufélagsins (húsfélagsins) að Trönuhjalla eru reiðubúnir að koma á fund nefndarinnar eða gera ítarlegri grein fyrir athugasemdum og koma með breytingartillögum við frumvarpið, óski nefndin eftir því.

Með vísan til ofangreinds mælist Búsetufélagið að Trönuhjalla 13-17 til þess við Alþingi að þessu frumvarpi verði frestað um sinn og málið skoðað betur.

Virðingarfyllt,


F.h. stjórn búsetufélagsins að Trönuhjalla 13-17



Kormákur Bragason, formaður.



Óskar Steingrímsson, gjaldkeri.



Freyja Oddsteinsdóttir, ritari.



Steinar Júlíusson, í varastjórn