

Félagsmálanefnd Alþingis
Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. Þ 128/806
komudagur 20.1.2003

15. janúar 2003

Efni: Frumvarp til laga um húsnæðissamvinnufélög, 396. mál.

Að mati Búmannna er grundvallaratriði við rekstur húsnæðissamvinnufélaga að ávallt sé gott samstarf milli stjórnar húsnæðissamvinnufélagsins og stjórna búsetufélaganna/húsfélaganna og að búsetufélögin beri ábyrgð og skyldur.

Hafa verður í huga að íbúar húsnæðissamvinnufélaga leggja töluverða fjármuni af mörkum í formi búseturéttargjalds til þess að komast inn í íbúðir félaganna.

Miðað er við að um helmingur kaupenda búseturéttar hjá Búmönnum kaupi 30% búseturétt og helmingur 10%. Félög sem byggja starfsemi sína á sölu búseturéttar hafa þá sérstöðu að íbúarnir telja sig búa í eigin húsnæði og vilja því hafa áhrif á sín innri mál.

Ef lagarammi um rekstur þessara félaga gengur það langt að þeir sem talið hafa þetta kerfi vera góðan valkost, álíta að verið sé að gera þá jafn eða verr setta en leigjendur, má búast við að flótti grípi um sig. Ekki má heldur gleyma því að félögin eru samvinnufélög þar sem er félagslegt lýðræði.

Búmenn telja að gildandi lög nr. 161/1998 séu að meginefni góð, en þau má bæta.

Í stað þess að binda félögin með lögboði telja Búmenn að setja mætti inn heimildarákvæði í lögina til þess að opna fyrir meiri sveigjanleika svo að félögin geti breytt samþykktum sínum. Hér er átt við stóru atriðin í lögnum, þ.e. varðandi **kaupskylduna, sölu búseturéttar, viðhaldssjóði og varasjóði.**

Búmenn telja ekki ástæðu til þess að lögina taki á smæstu atriðum varðandi rekstur íbúða félaganna, heldur komi slík atriði fram í búsetusamningum (þar gæti Félagsmálaráðuneytið lagt upp með fyrirmynd). Það er nauðsynlegt að þessi félög hafi vissan sveigjanleika innan laganna til þess að aðlaga sig að eigin áherslum. Búmenn byggja sínar íbúðir þannig að aðgengi sé í fyrirrúmi og stærð íbúðar og lóðar sé stillt í hóf, sama á við um rekstur þeirra.

Í frumvarpinu kemur fram að húsnæðissamvinnufélagunum er ekki lengur lögskyld að ábyrgjast endurgreiðslu búseturéttargjalds. Þetta ákvæði telja Búmenn megi vel vera þ.e. að ef sá vilji kemur upp að gera félögunum/félagsmönnum kleift að breyta samþykktum sínum.

Búmenn telja hins vegar að hafa verði í huga áhrif þess sem kaupskylda félaganna hefur í för með sér og því sé ekki óeðlilegt að tengja ákveðin atriði í því sambandi við kaupskylduna. Ef aðalfundur ákveður að breyta samþykktum félagsins og fella niður kaupskyldu þá megi á móti losa um ákveðnar kvaðir þar sem ekki lengur er gerð eins mikil krafa til félaganna. Í þessu sambandi má benda á nokkur atriði:

1. Búmenn telja að ef kaupskylda er til staðar í samþykktum þá skuli varasjóður vera lögboðinn, en ef kaupskyldan er hins vegar felld niður þá sé ekki lögskylt að byggja upp varasjóð. Búmenn telja að ef varasjóður eigi áfram að vera lögboðinn, þá eigi þetta framlag að teljast hluti af byggingakostnaði og því láns hæft.

Á undanförunum misserum hafa öll ytri skilyrði verið að breytast til hins verra fyrir húsnæðissamvinnufélög. Vextir hafa stórhækkað á lánum til þessara félaga, og óvissa er um það hvort stimpilfrelsi sem hefur verið á skuldabréfum til húsnæðissamvinnufélag haldi lengur (1.5%). Í frumvarpinu er 1% varasjóður ekki lengur láns hæfur. Því má ljóst vera að þessi valkostur að kaupa búseturétt krefst í fyrsta lagi meiri stofnkostnaðar og í öðru lagi hærri rekstrarkostnaðar og verður því sífellt óhagstæðari.

2. Búmenn telja að með því að lögboðaða miðlægan viðhaldssjóð án góðra tengsla við búsetufélög geti skapast erfið vandamál. Ábyrgð á viðhaldi hússins hlýtur þá að færast frá búsetufélagi yfir á húsnæðissamvinnufélagið. Hætt er við að íbúar líti svo á að það sem áður var söfnun fjár til viðhalds, verði nú skattur til húsnæðissamvinnufélags. Því samfara má búast við að ásókn búsetufélaga í viðhald aukist.

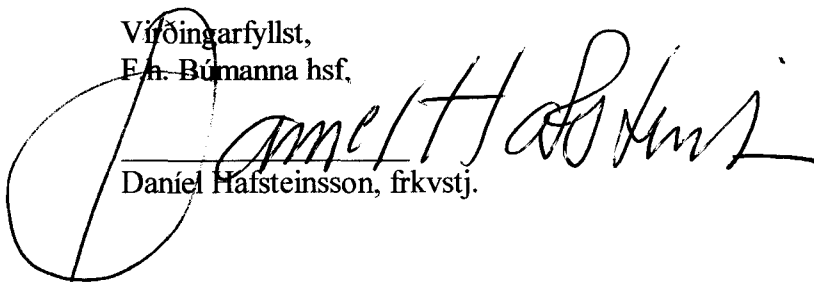
Á sama hátt og varðandi varasjóðinn má velja því upp hvort ekki væri eðlilegra að ef kaupskylda er til staðar þá skuli viðhaldssjóður vera miðlægur þar sem rík skylda er sett á húsnæðissamvinnufélögin. Ef kaupskyldan er hins vegar felld niður þá sé það ekki lögskylt að hafa miðlægan varasjóð, þar sem hagur íbúanna er augljóslega sá að húsnæðið sé ávallt í góðu viðhaldi/ástandi þegar íbúarnir þurfa sjálfir að selja búseturéttinn á markaði og geta ekki skilað íbúðunum inn til húsnæðissamvinnufélagsins

Styrkur þessa kerfis sem við búum við í dag felst í því að búsetufélögin ráða sínum málum og annast að mestu sín innri málefni með svipuðum hætti og í almennum húsfélögum um eignaríbúðir. Búmenn leggja til að ákvæðinu í 16. gr. verði breytt og í stað þess að lögskylda félögin til þess að viðhaldssjóður verði miðlægur í umsjá móðurfélags eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu verði sett inn heimildarákvæði. Búmenn telja hins vegar að styrkur felist í því að aðalfundur geti ákveði lágmarksgjald í viðhaldssjóði.

Búmenn telja að heppilegra sé að gera húsnæðissamvinnufélögunum það kleift að breyta samþykktum sínum með því að opna fyrir meiri sveigjanleika í lögnum í stað þess að lögbinda ákveðnar leiðir s.s. með því að lögbinda miðlægan viðhaldssjóð.

Það skal tekið fram að laganefnd Búanna og stjórn Búanna hafa fyrir sitt leiti afgreitt þessa umsögn. Búmenn eru að sjálfsgöðu reiðubúnir til þess að mæta á fund nefndarinnar til viðræðna um frumvarpið óski nefndin eftir því.

Virðingarfyllst,
F.h. Búanna hsf,


Daniel Hafsteinsson, frkvstj.