

Félagsmálanefnd Alþingis/Nefndasvið Alþingis
Varðar breytingar á lögum nr. 44/1998
Vegna Pskj. 150 — 137. mál.



Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi er eftirfarandi komið á framfæri.

Fagnað er auknum sveigjanleika í lögum til að Íbúðalánasjóður geti komið til móts við fyrirsjáanlegan vanda á húsnæðismarkaði.

Hér með er hvatt til þess að þeir möguleikar sem felast í rekstrarþekkingu og skipulagi húsnæðissamvinnufélaganna Búset í Reykjavík og Búseta á Norðurlandi verði nýttir til árangurs þannig að sem flestar þær lausnir sem gripið verði til eflingumarkað íbúðarhúsnæðis í landinu til frambúðar.

Bent er á;

- Húsnæðissamvinnufélögin eiga og reka nokkur hundruð almennar búseturéttaríbúðir með 10-30% innborguðum búseturétti (einkaeignarhluta). Almenna reglan hjá Búseta í Reykjavík og Búseta á Norðurlandi hefur verið að Íbúðalánasjóður hefur fjármagnað íbúðirnar með 90% lánshlutfalli (mv. Stofnverð/kaupverð) – en hefur nú verið skert í 80%.
- Húsnæðissamvinnufélögin eiga og reka nærri 250 félagslegar búseturéttaríbúðir sem ráðstafað er skv. reglum félagsmálaráðuneytisins miðað við eigna og tekjumörk félagsmanna. Lán til íbúðanna bera 1% vexti auk verðtryggingar.
- Búseti í Reykjavík rekur dótturfélag/leigufélag sem fjármagnað var með 90% lánshlutfalli frá Íbúðalánasjóði.
- Allmörg sveitarfélög hafa sýnt því áhuga að eiga samstarf við húsnæðissamvinnufélögin um byggingu og/eða rekstur íbúða til að sinna þörfum sérgreindra hópa – og mögulega til að húsnæðissamvinnufélögin tækju að sér rekstur leiguíbúða á vegum sveitarfélaganna. Þannig myndu aðilar bæta nýtingu og auka hagkvæmni í umsýslu um eignir um leið og þjónusta við íbúana mundi eflast.

Mikilvægt er því að til frambúðar verði lánshlutfall Íbúðalánasjóðs til almennra búseturéttaríbúða húsnæðissamvinnufélaganna miðað við 90% af stofnverði/kaupverði íbúða þannig að 10% innborgun búseturéttar verði raunhæfur kostur fyrir flesta almenna félagsmenn og skilvísa greiðendur.

Í íbúðum Búseta-félaganna sitja félagsmenn sem eflaust munu margir mæta verulegu eða nær algeru tekjufalli samfara atvunnumissi á næstu mánuðum. Því er mikilvægt að í lagabreytingum og útfærslu reglugerða fyrir Íbúðalánasjóð verði fólgin skýr heimild til að veita húsnæðissamvinnufélagunum heimildir til að fresta greiðslu fjármagnskostnaðar tímabundið – en skerða á móti innborgaðan búseturétt sem nemur etv. allt að 5% eignarhluta. Með slíkri útfærslu mætti veita einstökum búsetum hóflega aðlögun gagnvart tímabundnu tekjufalli og draga úr hættu á áfallaröskun fjölda barna.

Auk þessa er mikilvægt að hafa í huga almennt að;

- Heimildir í neyðarlögum Alþingis gera ráð fyrir að fasteignatryggð íbúðalán viðskiptabankanna gömlu megi flytja til Íbúðalánasjóðs skv. óskum aðila. Til að jafnræði verði tryggt er rökrétt að ríkisvaldið fylgi því eftir að öll íbúðalán viðskiptabankanna verði flutt til Íbúðalánasjóðs – en ekki eingöngu þau lán sem viðskiptabankarnir líta á „vandamálalán“ - eða þau lán sem

viðskiptamenn bankanna hafa stöðu til að krefjast að viðskiptabankarnir heimili flutning á til Íbúðalánasjóðs.

- Yfirtaka Íbúðalánasjóðs á sjálfseignarhúsnæði er ekki tíðkuð án undangengins nauðungaruppbóðsferlis.

Slíkt ferli er niðurlægjandi fyrir einstaklinga og kostnaðarsamt og verður að teljast óþarft við þær aðstæður sem nú eru fyrir séðar. Rétt er því að heimila Íbúðalánasjóði að yfirtaka eignir með samningum þar sem sýnt er að greiðslugeta þinglýstra eigenda stendur ekki undir áhvílandi lánum – um lengri tíma.



Yfirteknar eignir:

Tekið er undir það sjónarmið sem Búseti í Reykjavík hefur sett fram að Íbúðalánasjóður fái heimildir til að skuldbreyta lánum á eignum sem eru yfirteknar og skipta lánum;

1. Afborgunarhluti láns – með bestu vaxtakjörum sjóðsins
2. Eignarhluti upp á 10-20-30-40-50% - sem tímabundið ber ekki afborgun né vexti.

Íbúðalánasjóði verði heimilað að leggja viðkomandi eignir inn í húsnæðissamvinnufélög – og vera eigandi búseturéttar sem hvílir sem hlutfallsleg kvöð á viðkomandi eign. Með samningum verði tilgreindir skilmálar um viðskipti með þennan búseturéttarhluta – og mögulegt að ákveða að um verði að ræða tímabundna ráðstöfun.

- Ef um er að ræða íbúðir sem yfirteknar eru af leigufélögum eða byggingaraðilum þá væri það samningsatriði við viðkomandi húsnæðissamvinnufélag hvernig farið yrði með fjármögnun og hlutfall búseturéttar. Húsnæðissamvinnufélagi mundi þá selja búseturétt í viðkomandi eign ef eftirspurn er eftir - - en leigja íbúða að öðrum kosti tímabundið.
- Ef íbúð er yfirtekin af eigendum er mögulegt að veita þeim c.a 12-24 mánaða forgangs-leigutíma – (en fv. Eigandi gæti jafnframt verið eigandi 10% búseturéttar) – síðan yrði ákveðið að einhver hluti búseturéttarins (óvirka eignarhlutans) breyttist í lán frá Íbúðalánasjóði og húsnæðissamvinnufélagið greiddi þá af því láni og innheimti afborgunarhlutinn hjá viðkomandi búseta - sem væntanlega hefði þá náð að rétta af stöðu sína og vinna til baka tekjufall sitt nægilega.

Ef viðkomandi búseti hins vegar segði upp íbúð sinni og flytti annað þá gæfist húsnæðissamvinnufélaginu kostur á að ráðstafa íbúðinni í samræmi við sínar reglur og venjur – með samningi um 60%-70%-80% eða 90% fjármögnun frá Íbúðalánasjóði – eða íbúðin yrði að öðrum kosti seld á frjálsum markaði.

Varðandi eign Íbúðalánasjóðs á mismunandi stórum búseturétti í íbúðum þá ætti ekkert að vera því til fyrirstöðu að útfæra slíkt innan gildandi laga og regna þar sem t.d. Reykjavíkurborg er eigandi búseturéttar í allmörgum íbúðum Búseta í Reykjavík.

Enn og aftur vil ég ítreka að á þessum krepputímum – sem við öll trúum að verði tímabundnir og standi frekar skemur en lengur – þá er afar brýnt að fara ekki að eyða kröftum og fjármunum í að búa til nýjar stofnanir og fyrirtæki – sem við ætlum síðan að leggja niður. Þess í stað ættum við að styrkja grundvöll þeirra félaga og fyrirtækja sem rekin eru á kostnaðargrunni – og ætlað er að standa sterk til framtíðar. Með því móti mundi okkur takast að breyta tímabundnum mótbyr í meðbyr – til lengri tíma.

Virðingarfyllt

Benedikt Sigurðarson

14. nóvember 2008

Akureyri 5, nóvember 2008

Minnisblað um málefni húsnæðissamvinnufélaganna

Í þeirri stöðu sem komin er upp á húsnæðismarkað – bæði að því er varðar verðþróun fasteigna og byggingamál og rekstur nýrra eigna - er mikilvægt að allir aðilar leggist á eitt um að útfæra lausnir og viðbrögð við fyrirsjáanlegum vanda.

Í því skyni er afar brýnt að allir þeir möguleikar sem felast í núverandi skipulagi séu nýttir áður en farið er að stilla upp og starta frá grunni einhverju nýju kerfi – með tilheyrandi óvissu og kostnaði.

Til skoðunar fyrir ráðherra og önnur yfirvöld húsnæðismála:

- Lánshlutfall Íbúðalánasjóðs til húsnæðissamvinnufélaga þarf að staðfesta sem allt að 90% stofnkostnaðar/kaupverðs til frambúðar
- Vaxtakjör almennra lána til húsnæðissamvinnufélaga þarf að bæta til samræmis við þróun markaða og kjör lána til einstaklinga. 5,25% verðtryggðir vextir eru almenningi ofviða til lengdar í verðbólgunni.
- Sérgreindir hópar láglaunafólks verða að fá einhverja tilhliðrun innan kerfis húsnæðissamvinnufélaganna – annars munu einhverjir þeirra lenda á vonarvöl og á opinberu framfæri.
- Mikilvægt er að húsnæðissamvinnufélögin verði nýtt sem farvegur til að skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði og koma til móts við þá hópa sem lenda í tímabundnu tekjufalli.
- Stjórn og stjórnendur Íbúðalánasjóðs þarfnast virks stuðning til að megna að útfæra nýjar lausni við gerbreyttar aðstæður – eftir þann langstæða hernað sem rekinn hefur verið gegn starfsemi sjóðsins mjög mörg undanfarin ár.
- Íbúðalánasjóður og viðskiptabankarnir verða að fá bein fyrirmæli/tilmáli um að koma í veg fyrir ábyrgðarlaus undirboð á markaði og virkja þarf heimildir um yfirtöku lána og húsnæðis – sem húsnæðissamvinnufélögin geta með samningi tekið að sér að reka innan þess ramma sem fjármögnun Íbúðalánasjóðs skapar.
- Hugmyndir um aðgerðir þar sem hið opinbera (Ríki eða sveitarfélög) fjármagna óvirkan eignarhlut í íbúðarhúsnæði líkt og hefð er fyrir í Danmörku, Bretlandi, USA og víðar – má útfæra innan kerfis húsnæðissamvinnufélaganna – með auðveldum hætti líkt og núþegar er gert með íbúðir sem bera félagslega lán með niðurgreiddum vöxtum.

Fogangsmál til athugunar!

Lánshlutfall:

Lengstaf starfstíma Búseta á Akureyri og Búseta í Reykjavík hefur Íbúðalánasjóður (áður Húsnæðismálastjórn) veitt **90% lánshlutfall** til félaganna. Nú er hins vegar sú framkvæmd við lýði hjá Íbúðalánasjóði að

hámarkslán til húsnæðissamvinnufélaga er afgreitt mv. 80% samþykkt kostnaðar. Ekki er augljóst að formleg ákvörðun um lækun láns hlutfalls til þeirra húsnæðissamvinnufélaga sem selja 10% búseturétt hafi stutt sig við almenna kerfisbreytingu. Mikilvægt er að



ráðherra húsnæðismála og þeir aðilar sem vinna að skipulagningu húsnæðismarkaðar í umboði ráðherra endurmeti þessa lækun á láns hlutfalli hjá Íbúðalánasjóði – þar sem það kynni að kippa grunni algerlega undan frekari uppbyggingu félaganna. Bankarnir lána ekki um sinn einstaklingum 4-8 milljónir til kaupa á búseturétti og þeir byrjendur á markaði sem eiga slíkar fjárhæðir handbærar eru örugglega mjög fáir. Félögin geta ekki sótt hagkvæmt lánsfé til bankanna og megna tæplega að ganga á eigið fé miðað við þá verðþróun sem er staðreynd.

Vaxtakjör á almennum lánum til húsnæðissamvinnufélaganna – forgangshópar og lenging lána

Við núverandi aðstæður eru almenn lán til húsnæðissamvinnufélaganna með 5,25% ársvexti auk verðtryggingar. Lán eru veitt til 50 ára. Við þær aðstæður sem nú hafa skapast er mikilvægt að öllum úrræðum verði beitt til að lækka þessa vexti almennt - - og jafnframt að heimila/fela Íbúðalánasjóði að endurfjármagna lán og lengja lánstíma – til húsnæðissamvinnufélaganna og annarra slíkra sem reka íbúðarhúsnæði á kostnaðargrunni. Sérgreindir hópa láglaunafólks, öryrkjar, aldraðir og námsmenn – munu lenda í miklum og fyrirséðum vanda ef ekki verður að gert. Búsetafélögin reka 200-300 íbúðir sem bera félagsleg lán - með 1% vöxtum - - og leiguíbúðalán eru til í kerfinu með 3,5-3,9% vöxtum. Félögin geta orðið farvegur fyrir úrlausn fyrir einhvern hóp félagsmanna sem tilhera slíkum láglaunahópum – ef stjórnvöld ákveða að bjóða upp á sértæk og niðurgreidd kjör fyrir einhverja hópa.

Verðhrun fasteigna - og undirboð:

Samfara skarpri verðlækkun fasteigna hefur tímabundið skapast hættu á að óseljanlegar íbúðir séu settar á leigumarkað - - á undirverði. Bæði er að slíkar íbúðir kunna að vera í hæpnu ástandi og í ófrágengnum húsum og hverfum - - og alls ekki ætlaðar til lengri tíma leigu og einnig hitt að eigendur íbúðanna eru að freista þess í einhverjum tilfellum að sækja einhverjar nauðungar-tekjur til að greiða viðskiptabönkunum á meðan þeir ramba sjálfir við þrot. Fari þessir aðilar síðan í þrot þá sitja leigjendur eftir í algerrri óvissu og stundum á götunni án frekari fyrirvara. Mikilvægt er að opinberir aðilar sameinist um að koma í veg fyrir slíka sjóræningjastarfsemi - sem um leið ruglar markaðinn - - og beiti íhlutandi aðgerðum í samstarfi við viðskiptabankana eins og nýleg neyðarlög heimila. Sjóræningjastarfsemi og hvers konar undirboð á leigumarkaði geta verið ógnun við rekstrarumhverfi allra leigufélaga og húsnæðissamvinnufélaga sem rekin eru á kostnaðargrunni.

Íbúðalánasjóður – heimildir hans til að leysa til sín íbúðarhúsnæði

Neyðarlögin veita Íbúðalánasjóði nýjar heimildir – m.a. að taka yfir lán fasteignalán frá viðskiptabönkunum. Félagsmálaráðherra hefur látið í ljós áhuga á að það verði kannað hvort og/eða með hvaða hætti fjölskyldur sem ekki geta staðið undirfjármögnun sinna íbúða/húsa – verði leystir frá skuldum sínum, en fá eftir sem áður að búa áfram í íbúðum/húsum. Komi til þess að Íbúðalánasjóður leysi til sín íbúðir og jafnvel heil byggingafélög og/eða leigufélög – þá kynnu Búsetafélögin að reynast vel fær um að teka þær íbúðir yfir til rekstrar – með tilgreindum skilmálum um forgang fyrri eigenda og leigjenda. Leigjendurnir gengju þá inn í húsnæðissamvinnufélagið og íbúðirnar yrðu fjármagnaðar að fullu af Íbúðalánasjóði og lagðar inn í viðkomandi félag – ýmist sem búseturéttaríbúðir eða sem leiguíbúðir. Búseti í Reykjavík rekur núþegar leigufélag – og Búseti á Norðurlandi gæti stofnað

slíkt félag utan um verkefni af þessu tagi og með tilteknu samstarfi við Akureyrarbæ og Norðurþing og þau önnur sveitarfélög á NA-landi sem sóst hafa eftir starfsemi félagsins.



Opinberir aðilar fjármagna óvirkan eignarhlut í íbúðarhúsnæði - til lengri eða skemmri tíma

Löng hefð er fyrir því að opinberir aðilar t.d. í Danmörku og Bretlandi fjármagni óvirkan eignarhlut í íbúðarhúsnæði. Eignarhlutur upp á 20-30-40-50% ber ekki vexti og er án afborgana – a.m.k. tímundið. Húsnæðið er staðsett í leigufélögum/húsnæðisfélögum og síðan er það ýmist selt eða leigt með slíkum kvöðum. Í kjölfar sparisjóðahruns í USA á níunda áratugnum var tímabundin aðgerð sett í gang - - og lán/skuldabréf með slíkum kvöðum var virkjað eftir einhvern tíma og leigjendum eða kaupendum gefinn kostur á að leysa til sín eignina eða þá að eignin var sel á fasteignamarkaði að liðnum tíma. Þar sem húsnæðissamvinnufélög hafa starfsemi má hiklaust semja við þau eða beinlínis fela þeim hlutverk í þessu efni – ef yfirvöld ákveða að glíma við einhvern hluta af húsnæðisvandanum með þessum hætti. Búseti í Reykjavík starfar frá Akranesi og um Stór Reykjavíkursvæðið - - og ætti auðveldlega að geta stækkað starfssvæði sitt til Reykjanesbæjar og Árborgar – og eflaust lengra. Búseti á Norðurlandi starfar á Akureyri og Húsavík og staðfestur vilji er til að félagið bjóði í framtíðinni upp á starfsemi í Fjallabyggð, Dalvíkurbyggð, Grýtubakkahreppi, Þingeyjarsveit og samskipti hafa verið við aðila á Mið-Austurlandi. Sameining almennu húsnæðissamvinnufélaganna á landsvísu – ætti einnig að geta komið til umræðu ef menn sæju að með því væri auðveldara að tryggja jafnræði aðila óháð búsetu.

Samstarf opinberra aðila við húsnæðissamvinnufélögin

Forráðamenn húsnæðissamvinnufélaganna Búseta, Búseta á Norðurlandi og Búmanna hafa endurtekið verið í samskiptum við starfsmenn og starfsnefndir félagsmálaráðuneytisins – og við Íbúðalánasjóð; - bæði forstjóra og stjórn. Fyrir liggja sameiginleg gögn frá Búseta í Reykjavík og á Búseta á Norðurlandi - auk meira og minna formlegra erinda og minnisblaða. Nægir að vísa til þeirra um staðfestingu á áhuga forráðamanna þessarar félaga á að fá tækifæri til að leggja að mörkum með yfirvöldum í húsnæðismálum almennt og sérstaklega varðandi útfærslu á möguleikum húsnæðissamvinnufélaganna. Ástæða er til að áréttta það að forystumenn húsnæðissamvinnufélaganna búa yfir reynslu og þekkingu sem getur orðið að gangi þegar brýnt er að koma með lausnir við aðsteðjandi og framkomnum vanda.

Akureyri 5 nóvember

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri