

Alþingi
Erindi nr. P 136/110
komudagur 17.11.2008



Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998

Dags. 15.11.08

Til nefndasviðs Alþingis

Frá Sigurði Kr. Friðrikssyni, framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf.

1.gr.

Að leigja eða fela öðrum með samningi að annast leigumiðlun með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungaruppboði samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.

Markmið:

1. ...að gefa leigjendum íbúðarhúsnæðis sem Íbúðalánasjóður hefur eignast á nauðungaruppboði kost á að leigja íbúð áfram um tiltekinn tíma með því að yfirtaka leigusamning viðkomandi eða gera nýjan eftir atvikum
2.að Íbúðalánasjóður geti við sérstakar aðstæður boðið fyrrum eiganda íbúðarhúsnæðis að búa í húsnæðinu áfram í tiltekinn tíma gegn greiðslu leigu hafi hann til þess fjárhagslegt bolmagn.....
3.að Íbúðalánasjóður geti gætt hagsmuna sinna og haft arð að húsnæði sem hann hefur orðið að leysa til sín og getur ekki selt á almennum markaði.

Hugmyndir að útfærslu

Varðar 1:

Að því tilskyldu að leigjandi íbúðar uppfylli skilyrði um leigurétt á félagslegu leiguhúsnæði kæmi einnig til greina að viðkomandi sveitarfélag keypti íbúðina af Íbúðalánasjóði á matsverði og gerði í framhaldi af því leigusamning við leigjandann. Þessi leið ætti ekki að kalla á aukinn kostnað sveitarfélagsins í gegnum húsaleigubætur nema í því tilviki að leigjandinn hafi ekki áður notið sérstakra húsaleigubóta frá sveitarfélaginu.

Varðar 2 og 3:

- Ef breytingar á 48.gr. laga nr.44/1998 um skuldbreytingarlán skv. 2. gr. frumvarpsins duga ekki einar sér til að eigandi íbúðar geti haldið íbúð sinni er sá valkostur til skoðunar að Íbúðalánasjóður/ fjármálastofnun geti eignast hlut í íbúðinni samkvæmt samningi með forkaupsrétti eiganda. Eigandi greiði af áhvílandi húsnæðislánnum í hlutfalli við eignarhlut sinn og njóti vaxtabóta í samræmi við þann hlut. Innan tiltekins tíma við breyttar aðstæður gæti eigandinn nýtt forkaupsréttinn. Kaup/sala og fjármögnun á eignarhlut taki mið af arðsemiskröfu Íbúðalánasjóðs og greiðslugetu eigandans.
- Ef hins vegar staða eiganda íbúðar í vanskilum er með þeim hætti að eignarhlutur hans hefur rýrnað það mikið að hann sé óverulegur eða enginn sem gæti verið algeng staða yngri kaupanda sem keypt hafa íbúð á síðustu 4-5 árum með allt að 80-90% lánshlutfalli

myndi Íbúðalánasjóður leysa íbúðina til sín. Fyrrum eiganda stæð til boða að leigja íbúðina í tiltekinn tíma. Íbúðalánasjóður/fjármálastofnun yrði í þessu tilviki leigusali en myndi t.d. fela leigufélagi/sveitarfélagi alla umsýslu leigusamningsins samkvæmt umboði. Ákvörðun leiguverðsins tæki mið af skilgreindri hámarksleigu m/v ávöxtunarkröfu sjóðsins og stæði undir reiknuðum fjármagnskostnaði, viðhaldi, fasteignagjöldum, öðrum rekstrarkostnaði auk umsýslugjalds til leigufélags.

Ofangreindar hugmyndir að útfærslu eru settar fram með hliðsjón af meginmarkmiði frumvarpsins að koma í veg fyrir röskun á búsetu einstaklinga og fjölskyldna sem koma til með að eiga í erfiðleikum með að standa undir húsnæðislánnum sökum minnkandi kaupmáttar, skertrar atvinnu eða atvinnuleysis á komandi mánuðum/misserum.