

Alþingi
Erindi nr. P 136/75
komudagur 13.11.2008

13.11.2008

Félags- og tryggingamálanefnd Alþingis.

Afrit sent: formanni félagsins, Gylfa Dalmann og Hrannari Birni, hjá Félagsmálaráðuneytinu.

Breyt. á l. um húsnæðismál, 137. mál.

Fyrir hönd Búseta þá höfum við engar athugasemdir við breytingar á lögum nr. 44/1998 eins og þær eru lagðar fram en viljum hins vegar benda á annan möguleika hjá ÍLS en að taka eign yfir sem væri að okkar mati skynsamlegar og betra, bæði fyrir samfélagið og íbúa. Í einhverjum tilfellum kann hinn valkosturinn þó að vera nauðsynlegur. Við leggjum því til að menn stígið skrefið lengra og auki möguleika ÍLS að leysa þessi mál

Okkar tillaga er að:

- ÍLS geti sett inn afborguna- og vaxtalaust lán í stað þess að yfirtaka eignina með öllum þeim kostnaði sem því fylgir og afskriftum. Þannig er hægt t.d. að lækka 20m lán í 15 og setja inn 5m "passivt" láns eða "eignarhluta ÍLS". Þetta væri í sjálfu sér eins og "hlutabréf í eign með breytimöguleika í lán". Þannig gæti íbúi/eigandi hugsanlega greitt af 15 milljónunum og mögulega, eftir 2-5 ár keypt passiva lánið/hlutinn og byrjað að greiða af því til að eignast íbúðina aftur að fullu, þegar fasteignaverð hefur rétt úr sér að nýju. Þetta mætti útfæra á margskonar vegu. Þannig ætti einnig að vera hægt draga úr afskriftum ÍLS þar sem upphæðin er sett í frost um tíma í stað þess að selja á brunauátsölu. Öll framkvæmd væri einfaldari og ÍLS fengi ekki allar fasteignirnar í fangið, rekstur, viðhald og sölukostnað um leið og íbúanum er kúplað í burtu, leystur alveg undan ábyrgð – sem er slæmt sérstaklega en hann á að vera áfram í íbúðinni – ella þarf að leigja íbúðina út með tilheyrandi áhættu og kostnaði. Ef eigandinn fengið að vera áfram í íbúðinni myndi það einnig styrkja sjálfsmynd hans og röskun á persónulegum högum vera minni og hann huga betur að viðhaldi og varðveislu hennar sem eigandi löglegur eigandi.

Við viljum hins vegar benda á nauðsynlegar viðbætur í lögnum til að renna styrkari stoðum undir leiguhúsnæði sem valkost. Mér er ekki að fullu ljóst hvar þær breytingar eiga heima, lögum eða reglugerð eða einfaldlega vilja stjórnvalda til breytinga en nota tækifærið til að minna á okkur. Viðbæturnar eru eftirafarandi

- Leigufélögum eða húsnæðissamvinnufélögum ætti að vera leyfilegt að taka framkvæmdalán vegna stærri viðhaldsverkefna líkt og einstaklingum. Með samþykki á greiðslu vaxtabóta til búseturéttthafa hlýtur löggjafinn að líta svo á að búseturéttthafin sé eigandi með þeim óbeina hætti sem er í gegnum félagsaðild.
- Leigufélögum verði aftur gert kleift að fjármagna sig með 90% lánnum – hafa ber í huga að kaupverð fasteigna er langt frá markaðsverði þar sem um heildsöluverð er að ræða. Raunveðsetning er því ávallt lægri en 90% af markaðsverði.
- Aukin sveiganleiki í útfærslu lána sem miða að lengri greiðslutíma til að létta greiðslubyrð, "afborgunarlaust lán, eða endurnýjanlegt kúlulán eða önnur útfærsla

sem býður uppá frekari lengingu og greiðslu". Mikilvægt er fyrir félögin að hægt sé að lengja í uppgreiðslutíma lánsins og í sjálfu sér óeðlilegt að fasteign sem félag leigir út skuli greiðast upp á 50 árum sem hefur mun lengri líftíma. Með fjölbreyttari útfærslu á lánnum s.s. kúlulánum sem eru endurnýjuð reglulega er hægt að dreifa greiðslunni á lengri tíma og lækka þar með húsnæðiskostnað.

- **Passívt lán eða eignarhluti sbr. hér að ofan.** Lán sem verður þinglýst sem hluti í íbúði sem breytist í lán eftir x tíma eða smátt og smátt þar til ástandið batnar.
- Einnig vantar sjóðnum heimild til að gefa út eitt lán á fasteign eða fasteignir og þannig sér horft á heildarveð en ekki einstaka íbúð. Það sparar kostnað og vinnu beggja vegna borðsins.
- **Sveigjanleiki í útfærslu íbúða** – skortur er t.d. á litlum íbúðum 30-50 fm án geymslu og bílskýla... – þetta þekkist víða erlendis og fjölbreytnin er meiri. Skipulagsyfirvöld setja oft á tíðum stífar og óskiljanlegar reglur, s.br. úthlutun Reykjavíkurborgar á lóð undir leiguíbúðir með meðalstærð um 100-120 fm og bílgeymslu og tveimur bílastæðum!! Hvernig fer það saman í þeirri viðleitni að fjölga leiguhúsnæði? Vissulega er markaður eldra fólks sem vill minnka við sig, selur sína eign og fer að leigja en einnig er stór markaður einstæðinga sem á ekki miklar eignir og væri hæstánægt með litla íbúði þar sem það byggi við öryggi.
- Þá er enn óframkvæmanlegt að Búseti geti flutt til tekjumarkslán á milli íbúða eftir þörf hverju sinni og þurfi þannig ekki að vísa fólki úr húsi þegar hagar þeirra vænkast.

ÍLS og Félagsmálaráðuneytið er upplýst um vilja okkar í þessu máli en lítið hefur miðað í þau tæpu tvö ár síðan breytingartillögur okkar voru lagðar fyrir.

Með von um góð viðbrögð

Með kveðju
Gísli Örn Bjarnhéðinsson
framkvæmdastjóri

Búseti hsf.
Skeifan 19, 108 Reykjavík
Sími. 520 5788
www.buseti.is