



Alþingi
Erindi nr. P 140/2385
komudagur 11.5.2012

Umsögn Búseta á Norðurlandi

Varðar:

Þingskjal 1172 — 734. mál. Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum (EES-reglur o.fl.). (Lagt fyrir Alþingi á 140. löggjafarþingi 2011–2012.)

Stjórn Búseta á Norðurlandi hefur fjallað um efni þeirra breytinga sem frumvarpið gerir ráð fyrir. Stjórnin gerir ekki athugasemdir við þær greinar sem fjalla um stjórn og eftirlit með fjármálegum starfsþáttum Íbúðalánasjóðs.

Búseti á Norðurlandi lýsir almennt jákvæðu viðhorfi til þess að markmið og starfsgrundvöllur Íbúðalánasjóðs sé áréttáður. Mikilvægt er að þjónusta við almannahagsmuni sé þar í forgangi og íhlutandi aðgerðir til að lækka húsnæðiskostnað og tryggja húsnæðisöryggi meginhluta þjóðarinnar séu formfestar.

Sjá nánar hér á eftir um tilvísaðar greinar.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr. laganna:

a. 3. tölul. fellur brott.

b. Í stað orðsins „nauðungaruppboði“ í 8. tölul. kemur: nauðungarsölu, sbr. lög um nauðungarsölu.

c. Á eftir 8. tölul. kemur nýr töluliður, svohljóðandi: **Að eiga og reka leigufélag með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungarsölu, sbr. lög um nauðungarsölu, samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.**

Sérstaklega er varað við þessu ákvæði og ástæða til að efast um að hugmyndin standist skilmála EES samningsins. Einn alvarlegast vandi íslenska atvinnulífsins er hversu mikil bein hlutdeild banka og fjármálastofnana er í eignarhaldi og rekstri fyrirtækja í samkeppni. Það er afar varasamt að stilla Íbúðalánasjóði og starfsmönnum hans upp á þá stöðu að viðskiptaaðilar sjóðsins (einstaklingar og lögaðilar) hafi ástæðu til að setja spurningamerki við samningsstöðu sína gagnvart sjóðnum. Jafnvel gæti komið upp sú óeðlilega staða að „freistnivandi“ framkallist og málefnaleg úrvinnsla og sjálfsögd þjónusta við viðskiptamenn sjóðsins komist ekki að því að „sjóðurinn geti bara yfirtekið eignirnar“ og komið þeim í eigin rekstur.

Það kann að vera skynsamlegt að setja ekki allar yfirteknar eignir beint á markað þó það hljóti að vera meginsteffna. Ef slikt grein á erindi inn í lögin þá ætti hún einungis að heimila slíkt fyrirkomulag mjög tímabundið til 2-3 ára hið mesta.

Betri leið kynni að vera að selja yfirteknar eignir fremur inn í rekstur starfandi félaga á húsnæðismarkaði – eða „vista tímabundið“ – með gagnkvæmum skilmálum um endurkaup fyrri eigenda eða með kauprétti viðkomandi rekstrarfélaga að tilteknum skilmálum uppfylltum. Slík félög uppfylltu að sjálfsögðu aðra skilmála þessarar laga að því er varðar bann við því að taka arð/fjármuni út úr rekstri eða innleysa hagnað með sölu eigna á markaði.

12. gr.

33. gr. laganna orðast svo:

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa leigubúða.

Með vísan til 1.umræðu á Alþingi og framsögu og andsvara velferðarráðherra er gerð sú ábending að til að taka af allan vafa um að húsnæðissamvinnufélög og sjálfseignarfélög sem selja búseturétt – og ekki hafa heimildir til að taka fjármuni eða hagnað út úr félögunum - falli undir ákvæði greinarinnar. Sjálfsagt er að „fela“ Íbúðalánasjóði hlutverk í þessu efni – fremur en „heimila.“ Greinin orðist því þannig:

Íbúðalánasjóður skal veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, húsnæðissamvinnufélögum og búseturéttarfélögum/sjálfs eignarfélögum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis og búseturéttaríbúða, lán til byggingar eða kaupar húsnæðis.

14. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 35. gr. laganna:

a. 2. mgr. fellur brott.

b. 3. mgr. orðast svo:

Ráðherra setur með reglugerð frekari ákvæði um skilyrði lána til búseturéttar- og leiguíbúða, þar á meðal um lágmarksfjölda íbúða, gerð íbúða, stærðir þeirra, viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar, hagkvæmni og byggingarkostnað, úrræði til þess að tryggja sem lægst íbúðarverð, takmarkanir við arðgreiðslum og þinglýsingu leigusamninga.

15. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 36. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Lán til leiguíbúða sem eru veitt skv. 33. gr. skulu tryggð með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Lánið má nema allt að 90% af matsverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem samþykkt hefur verið. Lánstími lána má nema allt að 70 árum og mega lánin vera afborgunarlaus fyrstu 10 árin. (og skulu gjalddagar ekki vera færri en fjórir á ári.)

b. 2. og 3. mgr. falla brott.

c. 1. másl. 4. mgr. orðast svo: Lán til leiguíbúða geta verið verðtryggð eða óverðtryggð og vextir af þeim lánnum geta verið fastir eða breytilegir.

16. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum sérstök vaxtakjör að fengnu samþykki ríkisstjórnarinnar vegna lána til búsetu- og leiguíbúða sem eingöngu eru ætlaðar tilgreindum hópi leigjenda sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum tilgreindum í reglugerð sem ráðherra setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga. Í reglugerðinni skal kveða skýrt á um endurskoðunarákvæði slíkra lánakjara verði verulegar breytingar á tekjum og eignum viðkomandi búseturéttarhafa eða leigjenda.

b. 3. mgr. fellur brott.

Ath!

c. 4. Mgr. Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnæðis nema til aðila í sams konar starfsemi sem uppfyllir þá alla gildandi skilmála fyrir nýjum lánveitingum.

Með þeirri breytingu sem gerð er á lögnum að lán til verktaka og hagnaðardrifinna leigufélaga verði framvegis ekki eitt af hlutverkum Íbúðalánasjóðs – þá er mikilvægt að breyta viðmiðunum og heimildum í greinum 47-48 þar sem fjallað er um skyldur/heimildir Íbúðalánasjóðs til að bregðast við rekstrarvanda og greiðsluvanda félaga sem eru í langtímarekstri húsnæðis. Eðlilegt er að auka sveigjanleika í úrræðum og skilgreina betur hvernig markmiðum stjórnvalda um húsnæðisöryggi og lágmarkun húsnæðiskostnaðar verður best náð með slíku „samfélagslegu eignarhaldi“ húsnæðis.

Ástæða er til að fela Íbúðalánasjóði hlutverk og skapa heimildir til almennrar endurfjármögnunar leigu- og búseturéttaríbúða í langtímarekstri – án þess að bær íbúðir gangi kaupum og sölum milli óskvilda aðila.

Jafnframt þarf að taka á því með hvaða hætti og hversu hratt núverandi félög í hagnaðardrifnum rekstri færu út úr viðskiptum við Íbúðalánasjóð.