

*Efnisatriðum komið á framfæri við ráðuneytið á vinnslutíma lagabreyting 5.mars 2015*

Til velferðarráðuneytisins,

Hafnarhúsinu við Tryggvagötu.

**Varðar endurskoðun laga um húsnæðisfélög/húsnæðismál og leigumarkað**

1)Endurskoðun laga um [húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003](#)

2)Endurskoðun laga um [byggingarsamvinnufélög nr. 153/1998](#)

Vísað er til sameiginlegs erindis Búseta, Búmanna og Búseta á Norðurlandi dags. 17.febrúar 2014 að því er varðar endurskoðun laga um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti á Norðurlandi vill áréttta nokkra þætti úr því erindi alveg sérstaklega – og bæta við tilteknum öðrum atriðum mtt. þess sem komið hefur upp á yfirborðið síðan félögin leituðu eftir frekara samráði við ráðuneytið um endurskoðun á lagagrunni húsnæðisfélaga.

**Lagagrunnur húsnæðisfélaga í nágrannalöndum á EES-svæðinu;** Skoða þarf vandlega hvort ekki væri hægt að fara sömu leið og t.d. Danmörk og Þýskaland/Svíþjóð - með takmarkaða þrengingu á heimildum til að stofna félög um rekstur. Jafnvel er ekki til sérhöggjögf um samvinnufélög eða húsnæðissamvinnufélög – heldur bara almennar lagareglur. Finnland t.d. skilgreinir félagafrelsi þannig að einn einstaklingur geti stofnað samvinnufélag um sinn rekstur.

Formlegar reglur um félög og áskilnaður um samþykki velferðarráðuneytis, skráningu og eftirlit getur átt við til þess að félög almennings njóti tiltekinna gæða - eða megi t.d. taka við ívilnunum og njóti nánari verndar yfirvalda gegn því að reksturinn sé til lengs tíma (fram tíðar án almennra heimilda til slita) og án hagnaðarkröfu/not-for-profit – þar sem algert bann er við því að taka fjármuni út úr rekstrinum.

Hvatt er til þess að í inngangi að greinargerð með frumvarpinu verði dregin upp mynd af því með hvaða hætti starfsskilyrði húsnæðissamvinnufélaga í Svíþjóð/Danmörku/Þýskalandi og mögulega í fleiri löndum EES-svæðisins

**Í nýjum lögum teljum við rétt að lögð verði áhersla á:**

1. Tilgreind viðmið/princip alþjóðahreyfingar samvinnufélaga (**7-principles**) verði skilgreind nánar og endurspeglit í samþykktum til að félag fái skráningu sem húsnæðissamvinnufélag.
2. Sameinuð verði lög um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1998 og lög um húsnæðissamvinnufélög nr.66/2003 eftir því sem það getur átt við. Lögin um byggingarsamvinnufélög hafa reynt óvirk og svara ekki neinni þörf fyrir byggingar almennra íbúða að óbreyttu. Rétt er engu að síður að skilgreina byggingarsamvinnufélag þannig að taki slíkt félag við ívilnunum frá opinberum aðilum þá verði ótímabundin skilyrði sett um að viðskipti með eignir innan félags verði á sanngjörnu matsverði og slíkt félag megi ekki leysa upp nema með samningi við þann aðila sem lagði að mörkum stuðning í formi verðmæta.
3. Húsnæðissamvinnufélög verði **almennt stofnuð og rekin sem opin félög og ekki verði viðhaldið í þyngrandi ákvæði um lágmarks fjölda félagsmanna.** Litið verði til almennra viðmiðana um félagafrelsi og jafnræði og bent á að í Noregi er ekki gerð krafa um fleiri en 2 einstaklinga sem þurfi til að stofna samvinnufélag og í Finnlandi er litið svo á að hver einn einstaklingur eigi rétt á að stofna samvinnufélag um sinn rekstur, með þeim takmörkunum og skilmálum sem um félagsstofnun almennt gilda. (Slíkt er grundvallaratriði til að unnt sé að nýta þetta form sem verkfæri almennings í fámennari sveitarfélögum og hví skyldi þurfa fleiri en 2 til að stofna félag um parhús eða fleiri en 3-4 til að stofna samvinnufélag um raðhús eða fjórbylí?)
4. Félag sem ekki eru staðbundin (starfa á samfelldu svæði eða sveitarfélagi) skulu settir skilmálar um að efnahagur verði deildskiptur og/eða skuldsetning mögulega bundinn einstökum eignum/kjörnum.
5. Að ekki verði hægt að taka beina arðsemi út úr opnum samvinnufélögum og verði þeim slitið skuli eignir renna til svæðisbundinna verkefna á sviði húsnæðismála eða til mannúðarmála skv. nánari ákvæðum í skipulagsskrá. (Mikilvægt er að fjarlægja þann „freistnivanda“ sem

gæti falist í því að fámennur hópur félagsmanna gæti tekið ákvörðun um að slíta félagi og innleysa einfé félagsins í vasa fámenns hóps. (sbr. sparisjóðina árin 1998-2008)). Lokuð samvinnufélög – sem „sparnaðarfélög“ mætti þá endilega vera mögulegt að stofna undir lögum um byggingarsamvinnufélög þar sem gagnkvæm ábyrgð og ávinningur væri bundinn eigendum einstakra eigna og allra eigna hlutfallslega.

6. Skilgreina þarf hvernig meðhöndla eigi félag sem lendir í erfiðleikum eða þroti og þá einnig réttarstöðu búseturéttareigenda (sbr. Hæstaréttardóm 30.04.2014) – þannig að tilgreindar séu leiðir til að verja búseturétt skilvísra og þá mögulega með forkaupsrétti eignarinnar – um leið og eðlilegt gjald kemur fyrir áframhaldandi búsetu viðkomandi þannig að kaupandi uppboðseignar/protabúsetinnar geti ekki vísað búseturéttareiganda á dyr eða þvingað út með okri.
7. Að félögin hafi möguleika að þróast með ólíkum hætti, hvort heldur sem er mikið eða lítið markaðstengd og útfærsla, verðlagning og vöruframboð sé ákvarðað af félagsmönnum í samþykktum en ekki bundið í lögum og allir skuli steypfir í sama form.
8. Að réttur búseturéttareigenda verði styrktur og áréttaður sem eignarform. Möguleikar séu á mismunandi eignamyndun í búseturétti í gegnum samþykktir félagsins og ólíka samninga. Einnig sé möguleiki á búseturétti sem er sambland leigu-, kaupleigu og eignaréttar með ráðstöfun húsnæðissparnaðar eða uppsöfnunar á búsetréttarinneign eftir skipulögðu plani.
9. Að félögin geti boðið uppá mismunandi flokka samninga og geti rekið hagnaðardrífna einingar til styrktar þeim sem eru ekki hagnaðardrífna líkt og tíðkast um önnur samvinnufélög.
10. Að félögin geti notið ávinnings af frumkvæði, útsjónarsemi og vönduðum vinnubrögðum við hönnun og byggingu íbúða, þannig að styrkja megi eigið fé og halda áfram uppbyggingarstarfssemi.
11. Að í nýjum lögum verði skilgreindar kröfur til stjórnenda og stjórnar – þar sem félög taka að sér eða fá heimildir til að reka húsnæðissparnaðarreikninga/innlánsdeildir eða félagið í heild og rekið sem lokað sparnaðarfélag.
12. Að innlausnarskyldu búseturéttar verði settar skilgreindar skorður í samþykktum félaganna sem útfærsla á samningi gagnvart búsetunum. Eðlilegt er að hámark á virði búseturéttar með „víkjandi innlausnarskyldu“ verði fest (ca. 10% af markaðsvirði eignar við stofnun búseturéttarins) – nema í þeim tilfellum þar sem um „lokað sparnaðarfélag“ væri að ræða en þar mundi séreigna hvers félagsmanns spegla eiginfjárframlag viðkomandi og endurmetna endurmetna hlutdeild í óskiptu eigin fé félagsins á hverjum tíma.
13. Að byggja skuli upp hóflegan varasjóð við ákvörðun mánaðargjalda
14. Að eigið fé sé metið með tilgreindum hætti þegar dregur úr samningum með kaupskylduákvæði og þeim séu sett leiðbeinandi rekstrar- og efnahagsviðmið um fjárhagsleg öryggismörk.
15. Að kaupandi verði hvatar og möguleikar fyrir sveitarfélög að vera aðilar að eða styðja við félögin með þróunarframlagi, stofnstyrjum og framlagi eigna, lóða eða með (víkjandi)lánnum.
16. Félögum sem starfa á stærra svæði (fleiri en einu sveitarfélagi) með ólíka hagvaxtarþróun verði gert að skilgreina efnahag viðkomandi félags deildaskipti eða aðgreindan mv. tiltekna eignir – þannig að staðbundinn rekstrarvandi leggi ekki óeðlilegar byrðar á aðra félagsmenn. Skilgreindar verði kröfur um að til að félög eigi möguleika á stuðningi sveitarfélaga og/eða taki á sig kvaðir um þjónustu – verði efnahagur félags deildskiptur/aðgreindur miðað við eignir. (Gæti verið svar við rekstravanda Búmannna.)

#### Leigumarkaðurinn/húsaleigulögin nr 36/1994

- Tímabært er að regúlera leigumarkaðinn og taka upp skráningarskyldu og skipulagt eftirlit með þeim aðilum sem takast á hendur rekstur leiguíbúða og þjónustu við leigjendur. Einstaklingnum og fjárfestum verði þá gert að vista eignir í leigurekstri (umfram eina eign í leigurekstri) hjá skráðum aðilum – með skuldbindandi samningum til lengri tíma.
- Sporna þarf sérstaklega við því að leigusalar geti almennt gert kröfu um að leigusamningur sé tímabundinn og til skamms tíma.

Undantekningar gætu verið að einstaklingur leigi sína einu íbúð tímabundið vegna flutninga, sölu eða rekstrarlegs vanda sem er þá ekki í „atvinnuskyni“.

Sérstakar reglur kann að vera nauðsynlegt að taka upp til að sporna við því að íbúðir sem eru skipulagðar og byggðar til að hýsa einstaklinga og fjölskyldur sem þar eiga lögheimili eða varanlegt aðsetur – séu teknar úr slíkri nýtingu.

- Með því t.d. að fasteignagjöld sveitarfélaga skuli vera ca tvöföld ef íbúð einstaklings eða fjárfestingarfélags er ekki í langtímanýtingu með þinglýstum leigusamningi
- Með því að ef íbúð einstaklings eða fjárfestingarfélags og eigandi situr ekki í íbúð séu reiknaðar tekjur mv. lágmark/meðaltals-afgjald fyrir nýtingu eignarinnar í leigu eða gístirekstri og þær tekjur komi til skattalegrar meðferðar
- Sérstaklega þarf að takmarka möguleika til „svartrar leigustarfsemi“ og duttlungakennds okurs með því að réttur skilvísra leigjenda verði gerður ríkarí – og þeir varðir fyrir því að leiguverð breytist með duttlungum - og um leið að þeim verði tryggt að viðhalds- og þjónustuskylða eiganda íbúðarinnar verði rækt og með þeim agamörkum sem skylða opinberra aðila/sveitarfélaga verði til að láta framkvæma nýðsynlegt lágmarksviðhald á kostnað eiganda ef hann sinnir ekki viðhaldsskyldum innan hóflegra fresta (20.-21.grein).

(Til hliðsjónar má leita eftir hefðum og reglum í Þýskalandi („Mietbremse“ þak á leiguverðlagningu) - Svíþjóð/Noregi og Hollandi að því er þetta varðar.)

**Húsnæðisfélög almennings – önnur form;** „staðbundin sjálfseignarfélög“ í anda [Community Land Trust Organization í USA/Bretlandi](#).

Rökrétt er að stjórnvöld skoði hvort ástæða er til að ramma starfsemi sjálfseignarfélaga um byggingu og rekstur húsnæði með samstarfi staðbundinna aðila. Þar væri hugsanlega um að ræða viðmiðun og útfærslu að fyrirmynd CLTorg. Í Bretlandi er CLTorg útfærslan þannig að allar gerðir atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis gætu verið undir og gengið er útfrá því sem kallað er „Public-Private-Partnership“ - með samvinnu opinberra aðila/sveitarfélaga, einstaklinga og fyrirtækja og félagasamtaka. Nú er almennt gert ráð fyrir að notendur taki alla ábyrgð á stjórnun einstakra félaga.

### **Sjálfseignarfélög um rekstur íbúða fyrir sérgreinda hópa:**

Sett verði sérstök ákvæði í lög um húsnæðismál að velferðarráðuneytið geti að fullnægðum ákveðnum skilyrðum heimilað viðskipti með „íbúðarétti“ eða „hlutaeign“ (shared ownerships) notenda í „sjálfseignarfélögum“ sem þjónusta aldraða eða öryrkja eða aðra sérgreinda hópa – og eru stofnuð til langtímarekstrar íbúða og rekin með sjálfbærum hætti í þágu notenda.

Þar skal jafnframt nánar útfært hvaða skilmálum um skipulag og stjórnun og eftirlit slíkra félaga skuli fylgt þannig að tryggja megi að áhætta notenda verði ásættanleg og tryggingar séreignar þeirra njóti jafnræðis við lánardrottna og aðra notendur. (Markmið: að koma í veq fyrir að „EIR-vandamálið endurtaki sig.)

**Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi,**

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

869-6680

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Eygló Harðardóttir húsnæðisráðherra fylgdi eftir ákvörðun Alþingis frá því í júní 2013 varðandi aðgerðir í húsnæðismálum með því að kalla til viðtæks samráðs um mótun húsnæðisstefnu.

Fjöldamargir aðilar lögðu að mörkum í það samráð. [Skýrsla verkefnisstjórnar var kynnt 6.maí 2014.](#)

Margvísleg vinnugögn sem komu fram í vinnu samráðsnefndar um húsnæðisstefnu voru gerð [aðgengið á vef velferðarráðuneytisins](#), sem telja verður til mikillar fyrirmyndar.

Tillögur verkefnisstjórnar gáfu fyrirheit um að meiningin væri að stórefla almennan leigumarkað og styrkja starfsramma húsnæðissamvinnufélaga þannig að fleirum yrði kleift að njóta viðunandi húsnæðisöryggis. Tillögur gengu í þá átt að íbúðarekstur „án hagnaðarkröfu“ fengi forgang um fjármögnun og ætti kost á ívilnandi stuðningi sveitarfélaga og velvildarfjárfesta.

Margir bundu þannig vonir við að á grundvelli tillagna verkefnisstjórnarinnar yrði unnið að verulegum breytingum á lagaramma húsnæðismarkaðarinnar í heild og markaðurinn færður í átt til þess sem best þekktist í nágrannalöndum á EES-svæðinu.

Nú eru komin fram frumvörp um breytingu á gildandi lögum um húsnæðissamvinnufélög ([nr.66/2003](#)) þskj. [1171-697](#), og hins vegar um breytingu á húsaleigulögum ([nr.36/1994](#)) þskj [1170-696](#).

Með vísan til þeirra fyrriheita sem fólust í samstarfi um mótun húsnæðisstefnu eru það mikil vonbrigði að sjá að sáralítið tillit virðist vera tekið til fyrirliqqandi tillagna „verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála frá því í maí 2014.“

Ekkert í fyrirliqqandi tillögum er líklegt til að ná þeim markmiðum að hér verði til varanlegur valkostur hagkvæms leigu- og búseturéttarmarkaðar sem geti mætt þörfum þess almennings sem ekki hefur umtalsvert handbært fé. (Til þess þarf m.a. að gera leigurekstur skráningarskylda starfsemi og tryggja að hún verði staðsett í félögum – með ábyrgri rekstrarumgjörð/helst án hagnaðarkröfu.)

Ekkert sem stuðlar að lækkun byggingarkostnaðar eða auðveldar hagkvæma fjármögnun leigu- og búseturéttaríbúða fyrir ungt fólk og meðaltekjuhópana eða þann hóp sem þarf og kys að vera hreyfanlegur á húsnæðismarkaðinum. (Farvegur fyrir ívilnandi skilmála og þróunarstuðning/víkjandi lán sveitarfélaga og velvildaraðila til leigu- og búseturéttarfélaga án hagnaðarkröfu þarf að formast í löggjöf.)

Hagkvæmur leigumarkaður er forsenda þess að ungt fólk geti lagt fyrir til eigin kaupa íbúðarhúsnæðis.

Sveigjanlegur búseturéttarmarkaður getur verið bæði áhugaverður kostur fyrir fólk á öllum aldri og hagstætt milliskref fyrir þá sem hafa áform um að kaupa eða byggja eigin íbúð síðar.

Mjög áberandi er að við þessar fyrirliqqandi breytingartillögur er sérstaklega hugað að hagsmunum húseigenda og „markaðsaðila“ - (og „tímabundinna harkara á leigumarkaði“) en minna að hagsmunum neytenda/leigjenda. (Aukin útleiga á óskilgreindum fjölda íbúða frá einstaklingum – án eftirlits og regluverks – mun ekki skapa stöðugan og neytendavinsamlegan leigumarkað. Klippa þarf á möguleika „braskara“ og verktaka til að innleysa hagnað af því að hafa fengið lóðir og mögulega ívilnandi skilyrði til að reisa og fjármagna leiguíbúðir – þetta þarf að vera „skipulagsmál“ – og tengjast metinni þörf fyrir húsnæði fremur en skammtíma „hagnaðartækifærum“ svok. fjárfesta.)

Ekkert er hert á skyldum og ábyrgð sveitarfélaga (byggingafulltrúa og skipulagsyfirvalda) varðandi skipulagslega umgerð leigu- og búseturéttarmarkaðar sem ætlað væri að standa til frambúðar.

Sérstaklega verður að teljast ámælisvert að ekki skuli vera gert ráð fyrir að einstaklingar geti stofnað húsnæðissamvinnufélög um byggingu og rekstur leiguíbúða (eingöngu ef vill) – með meira eða minna samstarfi við ríki, sveitarfélög eða aðra velvildaraðila. (Ath. Þarf að formfesta viðmiðanir um stofnun og starfframma fyrir almenn sjálfseignarfélög um húsnæði í samstarfi sveitarfélaga og fjárfesta og almennings t.d. [CLTorq](#))

Það vekur sannarleg furðu að lagt sé til að húsnæðissamvinnufélög verði skylduð til að „markaðsvæða“ viðskipti með búseturétti þannig að félagsmenn í húsnæðissamvinnufélögum njóti ekki jafnræðis um aðgang að íbúðum óháð getu þeirra til að bjóða yfirverð í búseturétt.

Um leið og „fyrirvaralaus innlausnarskylda“ búseturéttar verður afnumin – er afar brýnt að heimila „víkjandi“ og „takmarkað“ innlausn búseturéttar af hálfu félags að fullnægðum skilyrðum um eiginfé.

Við smíði frumvarpa hefur láðst að taka tillit til aðstæðna í dreifbýli og þá ekki síst með því að endurnýja almenna viðmiðunarreglu um að lágmarksfjöldi þurfi til að stofna húsnæðissamvinnufélag (um eitt raðhús eða lítið fjölbýli) – ólíkt því sem gildir í sumum nágrennalöndum. Nauðsynlegt er að almenni lagaraminn um húsnæðismarkaðinn reynist nothæfur fyrir fámenn samfélög á landsbyggðinni jafnt sem fjölmennar byggðir Höfuðborgarsvæðisins og þess vegna verði EKKI gerð krafa um íþyngjandi lágmarksfjölda félagsmanna í húsnæðissamvinnufélagi (í stað þess að dreifbýlisfólki verði gert skylt að leita undanþágu um fjöldaviðmið).

Jafnhliða er mikilvægt að endurskoða ákvæði byggingarreglugerðar um lágmarksstærðir og gerð íbúða – með það að markmiði að auðvelda byggingu ódýrari íbúða í leigu- og búseturéttarfélagum sem rekin eru án hagnaðarkröfu – þar sem þjónustuð sameign tæki yfir tilteknar fúnksjónir – líkt og nú gildir eingöngu um stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða (sbr. t.d. breytingar á sænskum reglum).

- Mikilvægt er að formfesta skipulagsákvæðanir varðandi það að íbúð sem stofnuð er sem leigu- eða búseturéttaríbúð haldi áfram að vera slík íbúð – nema því aðeins að viðkomandi sveitarfélag/skipulagsyfirlönd taki ákvörðun um að breyta þeim skilmálum.
- Mikilvægt er að kveða á um og staðsetja skráningarskyldu leigufélaga og takmarka svigrúm einstaklinga og fjárfesta til „að harka tímabundið á leigumarkaðinum.“
- Mikilvægt er að formfesta skyldu sveitarfélaga bygginafulltrúa til að fylgja því eftir að leiguíbúðir standist viðunandi lágmarkskröfur um ástand og viðhald og að unnt sé að kveða til eftirlits – án þess að í slíku felist íþynging eða kostnaður fyrir leigjandann.
- Til að unnt verði að efla hagkvæman leigumarkað og gera hann stöðugri þarf að tryggja opnum félögum almennings sem rekin eru án hagnaðarkröfu (húsnæðissamvinnufélagum/lýðræðislegum sjálfseignarfélagum) forgang að lóðum og skýrar heimildir til að taka við og sækja ívilnandi stuðning til opinberra aðila og velvildaraðila.
- Vegna þess hversu mikil brögð eru að því að íbúðir sem stofnaðar eru skv. skipulagi til að vera „lögheimilisíbúðir einstaklinga og fjölskyldna“ eru teknar úr slíkri notkun þarf að kveða á um að slíku séu sett takmörk t.d. með því að grunnur fasteignagjalda sé umtalsvert hærrí en annars eða að eigendum slíkra íbúða sem ekki eru í reglulegri nýtingu séu reiknaðar tekjur eins og um atvinnurekstur væri að ræða. Slíkar aðgerðir þurfa að styðja sig við markvissa útfærslu á skipulagsvaldi sveitarfélaga að því er varðar takmörkun á heimildum til að breyta lögheimilisíbúðum eða leigu-/búseturéttaríbúðum í óskráðar „hótelíbúðir.“ eða frítímaíbúðir.
- Mikilvægt er að festa í lög að eigendaskipti – þmt. uppboðsmeðferð leiguíbúða/búsetuíbúða - raski ekki réttarstöðu skilvísra leigjenda og upphefji ekki gildan og þinglýstan leigusamning/búsetusamning (enda geti nýir eigendur ekki ákveðið einhliða að leiguíbúð hætti að vera leiguíbúð/búsetuíbúð, sbr. [dóm hæstaréttar 227/2014 30.apríl 2014](#)).
- Rökrétt er að vara sérstaklega við því að í frumvarpi er lagt til að dregið verði úr rétti skilvísra leigjenda sem setið hafa 5 ár í íbúð með því að stytta uppsagnarfrest af hendi leigusala í 6 mánuði - úr því að vera 12 mánuðir. Þessi tillaga gengur þvert gegn því markmiði að styrkja réttarstöðu skilvísra neytenda sérstaklega.
- Mikilvægt er að tryggja rétt skilvísra leigjenda með ótvíræðari hætti gagnvart eigendaskiptum leiguíbúðar – hvort sem það er með sölu íbúðar eða uppboðsmeðferðar eða þá með því að heilt leigufélag/lögaðili skipti um eigendur og/eða breyti samþykktum sínum einhliða. Slíkur réttur verður sjálfkrafa sterkari með því að sveitarfélögum verði gert að fylgja ákveðnar eftir skipulagsskilmálum að því leyti að íbúð sem er stofnuð og skráð sem leigu- eða búseturéttaríbúð – heldur áfram að vera það nema því aðeins að gildandi skipulagsskilmálum hverfis eða byggingarreits sé breytt með lögformlegum leiðum og að undangenginni kynningu og samráði.

Það er algerlega óviðunandi að eigandi samþykkrar leiguíbúðar geti svelt hana að viðhaldi og þannig gert sér auðveldara að henda út skilvísrum leigjenda - - sem sættir sig ekki við að ástand íbúðarinnar sé mögulega heilsuspillandi. Það er mjög mikilvægt út frá bæði sjónarmiðum neytenda og skipulagsyfirlönda að staðsetja umboð og skyldu til athafna og viðurlaga á kostnað eiganda leiguíbúðar - og um leið til að gera byggingarfulltrúa auðveldara að fylgja því eftir að samþykktar leiguíbúðir séu notaðar í þeim sama tilgangi og þær eru stofnaðar til samkvæmt skilmálum gildandi skipulags. Á sama hátt er mjög mikilvægt að setja undir það að eigandi leiguíbúðar svelt íbúðina þannig að viðhaldi að enginn vilji nýta hana – og með því verði til „óeðlileg pressa“ á skipulagsyfirlönd að heimila niðurrif íbúðar/fjölbýlishúsa – og breyta landnotkun.

Einhliða og tilviljanakennd breyting almennra íbúða í einhvers konar gisti- eða hótelíbúðir er um þessar mundir vettvangur fyrir brask og spákaupmennsku. Slík starfsemi gengur gegn markmiðum og skyldum sveitarstjórna um að skapa öllum íbúum möguleika á að hafa aðgang að öruggu húsnæði sem ekki ofbýður efnahag hvers og eins. Umtalsverður hluti af verðpenslu og skorti á minni íbúðum skýrist af þessu. Því er þarna brýnt tilefni til aðgerða.

**Hagkvæmt húsnæði fyrir almenning/almannaparfir:**

Eitt mikilvægasta úrlausnarefni ríkisvalds og sveitarfélaga (áður hreppa) hefur verið að tryggja öllum aðgang að húsnæði. Sum ríki Evrópu hafa skilgreint aðgang að húsnæði sem grundvallarréttindi og útfært stefnu stjórnvalda á þeim grunni lengst af frá lokum Seinni Heimsstyrjaldar. Öll ríki Vesturlanda beita opinberu valdi í skipulagsmálum og jafnframt íhlutandi aðgerðum til að hafa áhrif á möguleika aðila til að byggja og reka íbúðarhúsnæði.

Opinber þáttaka í fjármögnun húsnæðis fyrir einstaklinga og fjölskyldur er viðurkennd ráðstöfun. Bein og óbein eign opinberra aðila á húsnæði og hlut í húsnæði er umtalsverð í nokkrum löndum. Við er eftirlit með leigumarkaði mjög virkt og takmarkanir á heimildum einstaklinga til að eiga og reka fjölda íbúða er viðurkennt (regla). Algengt er að samvinnufélög og sjálfseignarfélög sem stofnuð eru af almenningi í meira eða minna samstarfi við opinbera aðila séu stór aðili á leigu og búseturéttarmarkaði sem rekinn er án hagnaðarkröfu. Á sumum svæðum í Norður Evrópu er verulegur meirihluti almennra íbúða í eigu slíkra félaga og aðgengilegar öllum sem kjósa og hafa efni á að standa undir raunkostnaði við rekstur húsnæðis.

Megineinkenni rekstrarforma húsnæðis án hagnaðarkröfu/not-for-profit er sjálfbær rekstur þar sem hagræði er innleyst til félagsins/félagsmanna í samtíma.

- Langtíma skuldbinding og ábyrgt samstarf við opinbera aðila tryggir hagkvæmni í framleiðslu; Með útboðum og magninnkaum (innkaupasamstarfi).
  - Verð
  - Gæði
  - Öryggi
- Gagnkvæm ábyrgð; einn fyrir alla allir fyrir einn
  - Minnkar áhættu lánveitenda og lækkar vaxtakröfu á 1.veðréttarlánnum
  - Gefur færi á hærra lánahlutfalli
  - Tryggir samábyrgð allra/félagsmanna/íbúa gagnvart göllum og tjónum
- Ávinningur er innleystur til allra/notenda/félagsmanna í samtíma
  - Af framleiðslu/innkaupum
  - Af lánskjörum
  - Af hagræðingu/nýtingu
- Samfélagsleg ábyrg og umhverfisvernd;
  - Félagið leggur að mörkum til samfélagsins í gegn um skipulag með blöndun íbúa
  - Félagið leggur að mörkum til samfélagsins með því að fjölga þeim sem njóta sjálfstæðis og valfrelsis á húsnæðismarkaði
  - Félagið leggur að mörkum með því að auðvelda einstaklingum og fjölskyldum að velja sér íbúðarstærð og gerð í sem bestu samræmi við þarfir á hverju lífskeiði

Þar sem jafnvægi ríkir á húsnæðismarkaði má áætla að „not-for-profit“ rekið félag geti náð framleiðslukostnaði niður um 6-15%. Þar sem slíkt jafnvægi er ekki til staðar getur slíkur ávinningur orðið umtalsvert meiri. Á miðsvæði Höfuðborgarinnar er klárlega verulegt svigrúm til að lækka húsnæðiskostnað með því að félög án hagnaðarkröfu láti til sín taka á markaði. Í jaðarbyggðum og á allmörgum stöðum á landsbyggðinni er klárlega mögulegt að framleiða hagkvæmt húsnæði innan samvinnufélaga, þótt „markaðsaðilar“ ráði alls ekki við slíkt um þessar mundir.

<http://www.housinginternational.coop/>

<http://coophousing.org/>

**Þrjár sviðsmyndir;**

**1: Leigufélag/sjálfseignarfélag fyrir tímabundna búsetu afmarkaðra hópa:** Fjármagnað með umtalsverðu stofnfé opinberra aðila/velvildaraðila og „lánsfé á sérkjörum“ (Framkvæmdasjóðir/niðurgreiðslur „markaðsvaxta“)

- a) Námsmenn (Núverandi námsmannaíbúðir glíma við alltof mikinn fjármagnskostnað vegna verðtryggingar og ósjálfbærrar kröfu um „svokallaða markaðsvexti“ í fákaupaumhverfi.
- b) Eldri borgarar/öryrkjar; Hluti af íbúðum eldri borgara og öryrkja er afar illa fjármagnaður vegna verðtryggingar og ósjálfbærrar kröfu um „svokallaða markaðsvexti“ í fákaupaumhverfi.
- c) Tekjulausir einstaklingar/fjölskyldur með framfærsluþunga. Hefðbundið félagslegt húsnæði sem ráðstafað er fyrir einstaklinga/hópa skv. formlegum viðmiðunum. Neyðaríbúðir sem reistar eru og reknar til að takast á við óvæntan vanda vegna áfalla af efnahaglegum eða umhverfislegum toga. Umtalsverður hluti Hluti af félagslegum íbúðum sveitarfélag hefur verið lagður af eða er afar illa fjármagnaður vegna verðtryggingar og ósjálfbærrar kröfu um „svokallaða markaðsvexti“ í fákaupaumhverfi. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir Reykjavíkur og Akureyri og Hafnarfjörður eru einu sveitarfélögin sem reka umtalsverðan íbúðafjölda á þessum kjörum. „Stefna að sjálfbærum rekstri sem tekur mið af markaðskjörum“ skv. upplýsingum frá aðilum hjá Reykjavíkurborg og Akureyrarbæ.

**2:Almennt leigufélag-sjálfseignarfélag/húsnæðissamvinnufélag;** Allir félagsmenn njóta jafnstöðu gagnvart áhrifum og aðgangi að félaginu og eiga tilkall til takmarkaðs ávinnings í hlutfalli við þáttöku sína í félaginu/umfang viðskipta sinna við félagið.

A: Rekur almennar leiguíbúðir – í sjálfstæðum efnahag, en með meira eða minna rekstrar- og þjónustusamtarfi við önnur félög á sama sviði. Getur tekið við ívilnunum opinberra aðila í formi; 1) Þróunarfjármögnunar, 2) stofnstyrkja, 3) ívilnana með frestun lóða og gatnagerðargjalda, 4) víkjandi lána, 5) sértækrar lánsfjármögnunar á 1.veðrétti/eftir 1.veðrétti.

B: Rekur almennar búseturéttaríbúðir þar sem félagsmenn leggja til eigið fjárframlag til fjármögnunar íbúða á bilinu frá 5-30% af stofnverði/markaðsverði eignar. Getur tekið við ívilnunum opinberra aðila í formi; 1) Þróunarfjármögnunar, 2) stofnstyrkja, 3) ívilnana með frestun lóða og gatnagerðargjalda, 4) víkjandi lána, 5) sértækrar lánsfjármögnunar á 1.veðrétti/eftir 1.veðrétti. (Gegn takmörkuðum beinum framlögum opinberra aðila lætur félagið í té tiltekinn fjölda eigna með sérkjörum eða fyrir tilgreindan fjölda einstaklinga/fjölskyldna skv. nánari afmörkun. // Opinberir aðilar kaupa tilgreindan fjölda búseturéttar og ráðstafar samkvæmt almennum reglum til skilgreindra hópa.)

**3:Markaðsdrifið leigufélag í eigu fjárfesta/einstaklinga/lögaðila;** - án skuldbindinga um ráðstöfun og rekstrarform. (Engar hömlur eru hérlendis á að einstaklingar geti stundað útleigu íbúðarhúsnæðis – án skráningar og án sérstakra leyfa – öfugt við það sem gerist í nágrannalöndum, sem áskilja að leigurekstur fari almennt fram í formlegu félagi sem hefur til þess leyfi/skráningu og er undir eftirliti.)

(Á ekki tilkall til né hefur heimildir til að taka við opinberum stuðningi né að njóta ívilnana af neinu tagi.)

**Eigendur íbúðarhúsnæðis/Kaupendur á markaði**

Tölfærðin staðfestir að yfir 70% íslenskra fjölskyldna teljast til „eigenda íbúðarhúsnæðis“ og af þeim eru allt uppundir 50% sem skulda lítið eða ekkert í því húsnæði.

Tölfræðin staðfestir einnig að upp undir 40% fjölskyldna hefur neikvæða eignastöðu.

Síðustu nokkur missiri hafa kaupendur nýrra íbúða alls ekki verið þversnið af „öllum almenningi“ – og ræður þar bæði almenn eigna og tekjuþróun og hins vegar hertar viðmiðanir um greiðslumat (frá 1. nóvember 2013). Einnig hefur þeim fjölgað sem kjósa að kaupa ekki skuldsett – af því að þeir vilja eiga val

eða hafa mögulega neikvæða reynslu af eigin viðskiptum áður og þekkingu á raunveruleika á húsnæðismarkaði í nágrenni löndum V-Evrópu.

**Peir sem kaupa (nýjar íbúðir):**

1. Fjársterkir einstaklingar – (vel settir með eignir og tekjuflæði).
2. Þeir sem skipa um húsnæði; a) stækka við sig og hafa greiðslugetu, og b) annar hópur sem minnkar við sig og í mörgum tilvikum til að létta greiðslubyrði sína við þvingaðar aðstæður
3. Fjárfestar „í boði Seðlabanka Íslands“ (sem fá allt að 20% afslátt í gjaldeyrisviðskipum).
4. Sjóðir/félög sem eru bökkuð upp af bönkum og fjármálafyrirtækjum (einhverjir með afar „þunnt eigið fé“ – Sbr. GAMMA og Leigufélag Íslands).
5. Fólk yfir miðjum aldri sem er að „vista sparifé“ - - og kaupir íbúð nr.2 eða 3
6. Yngri fólk sem er að taka við „arfi eða aðstoð“ frá eldri kynslóðum (fyrirframgreiddur arfur – beinn stuðningur) – (Skarast við hóp nr. 5 sem bókstaflega er að kaupa íbúð handa t.d. barnabarni/barnabörnum/börnum).

**Peir sem kaupa ekki; er sá hópur sem ekki fær greiðslumat (eða kjósa að skuldsetja sig ekki)**

**A:** Lágtekjufólk

**B:** Eignalítið/eignalaus almenningur - nýkominn úr skóla eða á vinnumarkað

Á leigumarkaði eru þessir hópar fyrirferðarmiklir og sérstaklega virðist einn afmarkaður hópur vera illa settur – og illa sinnt á markaðinum en það eru „einstaklingar“ sem ekki hafa börn á heimili (framfæri), en búa við lágar tekjur og verulega greiðslubyrði vegna skulda eða meðlaga. Öryrkjar eru í þessum hópi. Að hluta má skýra erfiða stöðu einstaklinganna með því að alger skortur er á framboði af „hagkvæmu“ ódýru húsnæði fyrir einstaklingana - og búið er að leggja af leigu á kvistherbergjum og kjöllurum í mismunandi góðu ásigkomulagi sem á árunum 1970-1990 hýstu umtalsverðan fjölda námsmanna, lágtekjufólks og einstæðinga.

Hlutfall þeirra sem eiga eigin húsnæði – skuldlaust eða skuldlítið mun lækka hratt að óbreyttu þar sem hinir tekjulitlu ná ekki að safna umtalsverðum fjármunum og leggja fyrir til húsnæðiskaupa til skemmri tíma.

Eftirpurn eftir minni íbúðum (færri herbergjum) er villandi þar sem fjölskyldur eru þvingaðar til að kaupa minna/óþýrar en þarfir og óskir standa til. Auk þess eru „harkarar í gistibíónustu“ að spenna upp eftirspurn.

**Umtalsverður hópur sem er á leigumarkaði er að greiða langtum hærra leigu en hóflegt getur talist.**

Brýn þörf er fyrir að byggja umtalsverðan fjölda hagkvæmra íbúða fyrir almenning og á sama tíma að tryggja að verðtryggt ávöxtunarkrafa verði kevrð niður. Slíkt verður ekki gert nema í gegn um stóraukin umsvif not-for-profit samvinnufélaga og lýðræðislegra sjálfseignarfélaga.

- 1) <http://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles>
- 2) [http://www.velferdarraduneyti.is/media/rit-og-skvrsalur-2014/Skvrsla-verkefnisstjornar-um-framtidskipan-husnaedismala\\_06052014.pdf](http://www.velferdarraduneyti.is/media/rit-og-skvrsalur-2014/Skvrsla-verkefnisstjornar-um-framtidskipan-husnaedismala_06052014.pdf)  
<http://www.velferdarraduneyti.is/framtidskipan-husnaedismala/um-framtidskipan-husnaedismala/nr/34237>  
<http://www.velferdarraduneyti.is/framtidskipan-husnaedismala/tevmi/nr/34355>
- 3) <http://www.boplatssyd.se/>
- 4) [http://www.kalmarhem.se/IncitXpandWeb02466\\_1/Internet/Cm/Logon.aspx](http://www.kalmarhem.se/IncitXpandWeb02466_1/Internet/Cm/Logon.aspx)
- 5) <http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>