

Velferðarnefnd Alþingis

B/t Kristjönu Benediktsdóttur

Austurstræti 8-10

150 Reykjavík

Reykjavík, 24. nóvember 2015

Til mín hafa leitað einkahlutafélögin Grund-Mörkin og Naustavör vegna *frumvarps til laga um breytingu á lögum um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá og lögum um málefni aldraðra (uppfærsluréttur íbúðarréttar)*.

Umbj. mínir vilja leyfa sér að koma á framfæri við Velferðarnefnd Alþingis eftirfarandi athugasemdum við frumvarpið.

- Umbj. mínir vilja byrja á því að vekja athygli nefndarinnar á þeirri skoðun sinni að frumvarpið verði ekki skilið öðruvísi en svo að það eigi aðeins við um seljendur íbúðaréttinda af hálfu sjóða eða stofnana sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Vísu umbj. mínir til 2. mgr. 3. gr. frumvarpsins um þennan skilning. Umbj. mínir eru hvorki slíkir sjóðir eða stofnanir; þeir eru einkahlutafélög sem eru í eigu slíkra sjóða eða stofnana.
- Almennt telja umbj. mínir þörf á að inntak hugtaksins „íbúðarréttur“ verði betur skilgreint og gert skýrara í löggjöfnni.
- Umbj. mínir telja rétt að einfalda þá upplýsingagjöf sem fjallað er um í 3. gr. frumvarpsins; og telja það óþarflega viðurhlutamikið að gera kaupanda íbúðarréttar grein fyrir „*fjárhagsstöðu og rekstrarhorfum sínum og áhvilandi veðum á öllum fasteignum í eigu hans*“. Upplýsingaskylda af þessu tagi er þar að auki of óljóst orðuð. Óljóst er t.a.m. hvernig gera eigi grein fyrir rekstrarhorfum eða til hvað langs tíma geri eigi grein fyrir þeim. Það er skoðun umbj. mínna að það myndi þjóna nægilega hagsmunum kaupendanna ef seljendur væru skyldaðir til að afhenda þeim ársreikning s.l. rekstrarárs.
- Umbj. mínir telja ákvæði 4. mgr. 3. gr. frumvarpsins um uppfærslurétt íbúðarréttar vera óþarflega íþyngjandi fyrir þá sem hlut eiga að máli. Um 60-70% af útgjöldum félaga á borð við umbj. mína mun vera vaxtakostnaður. Ákvæði af því tagi sem lagt er til í frumvarpinu um uppfærslurétt gæti sett endurfjármögnun slíkra félaga of miklar skorður. Undir þeim kringumstæðum að aðilum sem féllu undir lögin stæðu til boða betri vaxtakjör eða lánskjör gæti slíkt ákvæði verið of íþyngjandi og þ.a.l. hamlandi á hagstæða endurfjármögnun.

Virðingarfyllst,

Stefán Geir Þórisson hrl.