

# MINNISBLAÐ

*Viðtakandi: Fjárlaganefnd Alþingis.*

*Sendandi: Innviðaráðuneytið.*

*Dagsetning: 6. febrúar 2024.*

*Efni: Heimildir Leigufélagsins Brietar ehf. til að eiga og leigja íbúðir, m.a. á höfuðborgarsvæðinu, til Grindvíkinga.*

## I. Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni fjárlaganefndar Alþingis í tengslum við fyrirhuguð kaup Leigufélagsins Brietar ehf. (hér eftir „Briet“) á íbúðum til að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga sem þurfa að leigja húsnæði til íbúðar utan Grindavíkurbæjar vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga. Í minnisblaðinu verður gerð grein fyrir heimildum Brietar til umræddra íbúðakaupa, m.a. á höfuðborgarsvæðinu, samkvæmt gildandi lögum, samþykktum félagsins og eigendastefnu þess.

## II. Heimildir Brietar til íbúðakaupanna

*Lagastoð til að eiga og reka leiguhúsnæði í umræddum tilgangi - hlutverk HMS*

Briet, sem er óhagnaðardrifið leigufélag í eigu HMS og fjögurra sveitarfélaga, er starfrækt á grundvelli 5. tölul. 4. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, en þar kemur fram að á meðal helstu verkefna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (hér eftir „HMS“) sé að eiga og reka leiguhúsnæði á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hafi verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á að fá fjármögnun á almennum markaði. Ekki er fjallað nánar um hvað felist í umræddu verkefni í lögskýringargögnum við frumvarp það sem varð að lögum nr. 137/2019, um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Þó er rétt að geta þess að við stofnun Brietar var horft til finnskrar fyrirmyndar, opinbera leigufélagsins [A-Kruunu](#), sem hefur það hlutverk að byggja leiguibúðir með viðuránlegum húsnæðiskostnaði. Íbúðir í eigu félagsins nú eru rúmlega þrjú þúsund talsins og hefur félagið að markmiði að byggja árlega um 800 íbúðir. Meiri hluti íbúða A-Kruunu er staðsettur á Helsinki-svæðinu en aðrar íbúðir eru staðsettar á helstu vaxtarsvæðum.

Að mati ráðuneytisins rúmast það verkefni sem stjórnvöld standa nú frammi fyrir, þ.e. að mæta íbúðapörf Grindvíkinga í kjölfar jarðhræringa og rýmingar í Grindavíkurbæ, innan ákvæðis 5. tölul. 4. gr. laga um húsnæðismál. Í ákvæðinu felst að það sé á meðal verkefna HMS samkvæmt lögum um húsnæðismál að bregðast við þegar skortur er á leiguhúsnæði með því að eiga og reka leiguhúsnæði og viðkomandi svæðum, enda hafi bygging íbúðar verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á að fá fjármögnun á almennum markaði. Í grunninn er tilgangur ákvæðisins að stofnunin bregðist við markaðsbresti á tilteknum svæðum, annaðhvort með tilliti til framboðs á leiguhúsnæði eða með tilliti til fjármögnunar leiguibúða. Í [mánaðarskýrslu HMS frá því í október](#) kemur fram að framboð á leiguhúsnæði hér á landi hafi almennt minnkað á sama tíma og umsvif ferðþjónustu hafi aukist. Leigumarkaðskannanir HMS undanfarin ár hafa einnig undirstrikað neikvæð áhrif fyrirbyggjandi skorts á leiguhúsnæði á húsnæðisöryggi leigjenda. Þá hafa stór leigufélög, sem starfa á suðvesturhorni landsins, [tilkynnt að þau muni hætta starfsemi](#), og þegar hafist handa við sölu leiguibúða úr eignasafni sínu. Því til viðbótar eru margir á biðlista hjá stórum óhagnaðardrífnum leigufélögum sem starfa á svæðinu. Það liggur því fyrir að skortur er á leiguhúsnæði á suðvesturhorni landsins og að uppbygging leiguhúsnæðis, sem og annars íbúðarhúsnæðis, hefur ekki verið í samræmi við þá þörf sem er til staðar, sérstaklega þegar við bætist þörf fyrir húsnæði fyrir íbúa Grindavíkur. Vísast í því sambandi m.a. til [skýrslu HMS og Intellecton frá 2023 um mat á íbúðapörf](#). Það er því mat ráðuneytisins að skilyrði 5. tölul. 4. gr. laga um húsnæðismál séu uppfyllt.

*Heimildir Brietar til umræddra íbúðakaupa samkvæmt samþykktum og eigendastefnu félagsins*

Í tengslum við tillögur um aðkomu Brietar að kaupum á íbúðum til útleigu til Grindvíkinga voru félagssamþykktir Brietar (hér eftir vísað til sem „samþykktirnar“) yfirfarnar ásamt eigendastefnu félagsins. Var tilgangur þeirrar yfirferðar að skoða heimildir félagsins sjálfs til umræddra íbúðakaupa. Við þá yfirferð var einna helst litið til þess er segir um tilgang félagsins um að stuðla að auknu

húsnæðisöryggi á landsbyggðinni, sbr. 2. gr. samþykktanna og 2. kafla eigendastefnu Bríetar. Nánar tiltekið er tilgangur félagsins rekstur og útleiga á íbúðum til langs tíma, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis til að viðhalda og auka umsvif félagsins, auk umsýslu og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum sem tengjast starfsemi félagsins. Félaginu er ætlað að stuðla að auknu húsnæðisöryggi á landsbyggðinni í samstarfi við sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila. Félagið skal rekið með almannaheill að leiðarljósi og í samræmi við eigendastefnu félagsins.

Samkvæmt fyrirætlunum um áframhaldandi aðkomu Bríetar að kaupum á íbúðum til útleigu hefur verið horft til þess að hluti keypra íbúða verði á höfuðborgarsvæðinu. Þó félaginu sé ætlað að stuðla að auknu húsnæðisöryggi á landsbyggðinni þá verður að mati ráðuneytisins ekki séð að það eitt útiloki kaup félagsins á íbúðum til útleigu á höfuðborgarsvæðinu að því gefnu að slík kaup komi ekki í veg fyrir markmið þess á landsbyggðinni. Umrædd íbúðakaup í þeim tilgangi að bregðast við tímabundinni húsnæðisþörf fyrir íbúa Grindavíkurbæjar í kjölfar jarðhræringa á Reykjaneskaganum og rýmingar Grindavíkurbæjar eru þannig talin samræmast tilgangi félagsins um að það skuli rekið með almannaheill að leiðarljósi. Í því sambandi er einng til þess að líta að slík starfsemi rúmast innan almannaþjónustuhlutverks HMS og þar með Bríetar (e. *services of a general economic interest*) í skilningi ríkisaðstoðarreglna EES-samningsins. Auk þess eru umrædd íbúðakaup talin samrýmast tilgangi félagsins um kaup, rekstur og útleigu á íbúðum. Þá er ekkert í samþykktum félagsins eða eigendastefnu þess sem með beinum hætti kemur í veg fyrir fjárfestingar félagsins í íbúðum annars staðar en á landsbyggðinni.

Innviðaráðuneytið hefur óskað eftir því við HMS að stofnunin beiti sér fyrir því að samþykktir Leigufélagsins Bríetar verði endurskoðaðar með það að markmiði að skerpa betur á hlutverki félagsins vegna kaupa á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og styðja við aðkomu Bríetar að því að bregðast við því tímabundna ástandi sem uppi er vegna húsnæðisvanda Grindvíkinga.

Meðfylgjandi minnisblaði þessu er minnisblað Landslaga-lögfræðistofu, dags. 18. desember 2023, þar sem m.a. er farið yfir hvernig það fyrirhuguð kaup á íbúðum fyrir Grindvíkinga samræmist hlutverki HMS og Bríetar.