

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 127. löggjafarþingi 2001–2002.)

1. gr.

X. kafli laganna, sem hefur fyrrsögnina **Varasjóður húsnæðismála**, orðast svo:

a. (43. gr.)

Varasjóður húsnæðismála.

Starfræktur skal sérstakur varasjóður húsnæðismála í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála er sjálfstæð rekstrareining en félagsmálaráðherra hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og setur honum reglur samkvæmt lögum þessum.

Félagsmálaráðherra skipar fimm manna ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Ráðgjafarnefnd skipa fimm menn og jafnmargir til vara. Þrír nefndarmenn ásamt varamönnum skulu skipaðir eftir tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga, einn ásamt varamanni eftir tilnefningu fjármálaráðherra og einn ásamt varamanni af félagsmálaráðherra. Félagsmálaráðherra skipar formann nefndarinnar og varamann hans úr hópi aðalmanna. Þóknun nefndarmanna greiðist úr sjóðnum samkvæmt ákvörðun ráðherra auk annars kostnaðar við störf nefndarinnar.

b. (44. gr.)

Hlutverk ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála.

Hlutverk ráðgjafarnefndar er:

- Að veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Rekstrarframlög til sveitarfélaga skulu reiknuð út í samræmi við sérstakt reiknilíkan.
- Að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum út á almennan markað í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst en breytt síðan í félagslega leiguíbúð. Framlög skal nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna. Hámark niðurgreiðslu má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar sem um er að ræða. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrir en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag.

Félagsmálaráðherra setur að höfðu samráði við ráðgjafarnefnd reglur um nánari framkvæmd, svo sem með hvaða hætti varasjóður húsnæðismála taki þátt í sölukostnaði sveitarfélaga.

3. Að hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána skv. 45. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum eldri varasjóðs viðbótarlána samkvæmt lögum um húsnæðismál.
4. Að hafa umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.
5. Að veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.
6. Að sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri á verkefnum sjóðsins.

Varasjóður húsnæðismála skal starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 1., 2., 3. og 4. tölul. þessarar greinar. Ráðgjafarnefnd er þó heimilt að færa fé á milli verkefna skv. 1., 2., og 4. tölul. ef ástæða þykir til og að fengnu samþykki ráðherra. Ráðherra setur nánari vinnureglur og samþykkir framlög að fengnum tillögum frá ráðgjafarnefnd. Ráðherra setur reglugerð um nánari framkvæmd á grundvelli rammasamkomulags ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála.

c. (45. gr.)

Varasjóður viðbótarlána.

Varasjóður viðbótarlána bætir einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánnum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Þegar fyrirsjáanlegt er að ábyrgð eða kostnaður muni falla á varasjóðinn skal Íbúðalánasjóður tilkynna stjórn varasjóðs slíkt.

Til þess að standa undir tjóni Íbúðalánasjóðs skv. 1. mgr. greiða sveitarfélög tiltekinn hundraðshluta viðbótarlána sem framlag í varasjóð. Framlagið skal í upphafi nema 5% af viðbótarláni sem veitt er út á hverja íbúð í sveitarfélaginu. Viðbótarlán, sbr. 30. gr., skal ekki koma til útborgunar fyrr en framlag sveitarfélags í varasjóð hefur verið greitt.

Hundraðshluti framlaga sveitarfélaga skv. 2. mgr. skal endurskoðaður á a.m.k. eins árs fresti. Félagsmálaráðherra er með reglugerð heimilt að hækka eða lækka hlutfallið, að fenginni slíkri endurskoðun og umsögn Seðlabanka Íslands.

Nánari ákvæði um varasjóð viðbótarlána skulu sett í reglugerð um varasjóð húsnæðismála sem félagsmálaráðherra gefur út að höfðu samráði við ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála.

2. gr.

Við 47. gr. laganna bætist ný málsgrein er verður 3. mgr. og orðast svo:

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fengnum tillögum ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála og í samráði við viðkomandi sveitarfélag að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur sjóðsins á félagslegri leiguíbúð sveitarfélags. Skilyrði þessa er að eign sú sem stendur að veði fyrir viðkomandi kröfu verði ekki leigð út vegna slæms ástands og verði afskrifuð þar sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja hana í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins. Viðkomandi sveitarfélag þarf að setja a.m.k. jafnháa upphæð á móti Íbúðalánasjóði. Félagsmálaráðherra setur, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála, reglugerð m.a.

um nánari skilyrði fyrir afskriftum útistandandi veðkrafna Íbúðalánasjóðs á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélags.

3. gr.

Ákvæði til bráðabirgða IV í lögnum orðast svo:

Félagsmálaráðherra er heimilt þrátt fyrir ákvæði til bráðabirgða I og II og gildandi ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, að staðfesta ósk sveitarfélags um að aflétt verði kaupskylda og forkaupsrétti viðkomandi sveitarfélags. Slík framkomin ályktun sveitarfélagsins verður að taka til allra félagslegra eignaríbúða innan viðkomandi sveitarfélags. Hafi sveitarfélag fengið slíka staðfestingu ráðherra getur eigandi félagslegrar eignaríbúðar farið fram á að kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélags verði ekki virk og selt íbúð sína á almennum markaði.

Heimildarákvæði þetta hefur ekki áhrif á rétt eigenda félagslegra eignaríbúða til að óska sérstaklega eftir því að sveitarfélög leysi til sín félagslegar eignaríbúðir sem kaupskylda samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I og II í lögum þessum hvílir á né þegar um nauðungarsölu á félagslegum eignaríbúðum er að ræða.

Áður en íbúð er seld á almennum markaði skal eigandi íbúðarinnar greiða upp skuld við framkvæmdaraðila og þau lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna.

Um réttarstöðu eigenda félagslegra eignaríbúða fer að öðru leyti eftir því sem mælt er fyrir um í 70.–71. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, eftir því sem við getur átt og með þeim takmörkunum sem í lögum þessum greinir.

4. gr.

Ákvæði til bráðabirgða VIII í lögnum orðast svo:

Í varasjóð húsnæðismála skv. X. kafla laga þessara skulu renna:

1. Eignir, réttindi og skyldur varasjóðs viðbótarlána skv. X. kafla og bráðabirgðaákvæði VIII laga um húsnæðismál.
2. Framlög sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993. Heimilt er varasjóði húsnæðismála að ráðstafa fyrirbyggjandi fjármunum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla til verkefna varasjóðs húsnæðismála. Í staðinn ábyrgist hinn nýstofnaði sjóður samþykktar útgreiðslur vegna byggingargalla félagslegra íbúða samkvæmt ákvæðum 81. gr. laga nr. 97/1993 til ársins 2013.
3. Framlög ríkissjóðs. Samkvæmt sérstöku rammisamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga leggur ríkið fram 60 milljónir króna á ári til verkefnis varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. Samkomulag þetta gildir í fimm ár, þ.e. árin 2002–2006.
4. Framlög frá sveitarfélögum samkvæmt sérstöku rammisamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. Framlög sveitarfélaganna innheimtir félagsmálaráðuneytið með því að draga þau frá úthlutun til þeirra úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála annast innheimtu hjá þeim sveitarfélögum er ekki fá greiðslur úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Hinn 7. desember 2000 skipaði félagsmálaráðherra nefnd um húsnæðismál sveitarfélaga í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga sem hafa á það hlutverk að fylgja eftir tillögum um húsnæðismál sveitarfélaga sem unnar hafa verið á árinu, samræma aðgerðir og fylgjast með framkvæmd laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.

Hlutverk nefndarinnar var samkvæmt skipunarbréfi eftirfarandi:

- Að útfæra tillögur nefndar um leigumarkað og leiguhúsnæði er varða breytingar á aðstoð hins opinbera vegna félagslegra leiguíbúða.
- Að gera tillögur um breytt hlutverk og fjármögnun varasjóðs viðbótarlána.
- Að hrinda í framkvæmd tillögum sem unnar hafa verið á vegum félagsmálaráðuneytisins um lausn á vanda sveitarfélaga vegna innlausnaríbúða sem ekki er mögulegt að selja.
- Að kanna nauðsyn þess að endurskoða ákvæði laga um kaupskyldu og forkaupsrétt.
- Að fjalla um samstarf varasjóðs viðbótarlána og Íbúðalánasjóðs og leysa úr ágreiningi sem upp kann að koma vegna framkvæmdar laga og reglugerða um varasjóðinn, sbr. ákvæði X. kafla laga um húsnæðismál.

Jafnframt er nefndinni falið að fylgjast með framkvæmd laga um húsnæðismál og gera tillögur um breytingar ef þurfa þykir.

Í nefndina voru skipaðir Ingi Valur Jóhannsson deildarstjóri, félagsmálaráðuneyti, sem jafnframt er formaður nefndarinnar, Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, Gunnlaugur Júlíusson deildarstjóri, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Halldór Halldórsson, bæjarstjóri Ísafjarðarbæjar, Hallgrímur Guðmundsson deildarstjóri, fjármálaráðuneyti, Hermann Sæmundsson skrifstofustjóri, félagsmálaráðuneyti, og Helgi Hjörvar, forseti borgarstjórnar. Óskar Páll Óskarsson lögfræðingur, félagsmálaráðuneyti, starfaði með nefndinni.

Nefndin hefur sent frá sér skýrslu undir heitinu „Húsnæðismál sveitarfélaga – Greinargerð um reiknilíkan, dags. 5. mars 2001“. Einnig var minnisblað sent stjórn Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags. 21. maí 2001, undir heitinu „Minnisblað varðandi tillögur nefndar um húsnæðismál sveitarfélaga um úrræði gegn erfiðleikum sveitarfélaga vegna félagslegs húsnæðis“.

Unnið var sérstaklega að því hlutverki nefndarinnar að gera tillögur um breytt hlutverk og fjármögnun varasjóðs viðbótarlána og að hrinda í framkvæmd tillögum sem unnar hafa verið á vegum félagsmálaráðuneytisins um lausn á vanda sveitarfélaga vegna innlausnaríbúða í félagslega íbúðakerfinu. Nefndin vinnur nú að lokafrágangi skýrslu um vanda sveitarfélaga vegna félagslegra íbúða og tillögur sínar. Í skýrslunni er m.a. gerð grein fyrir áætlaðri tekjuþörf verkefnisins. Frumvarp þetta er byggt á þeirri vinnu sem unnin var í nefnd þessari. Varðandi fjárframlög til einstakra þátta verkefnisins skal vísað til sérstaks rammaskemulags ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr.

Þrjár megintillögur nefndarstarfsins samkvæmt drögum að álitni nefndarinnar eru eftirfarandi:

1. Að sveitarfélög stofni eignarhaldsfélög um rekstur leiguíbúða.
2. Að sett verði á laggirnar nýtt samstarfsverkefni ríkis og sveitarfélaga um húsnæðismál. Jafnframt verði starfsemi varasjóðs viðbótarlána breytt.
3. Að kaupskylduákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, verði breytt.

1. Stofnun eignarhaldsfélaga.

Nefndin mælir með því við sveitarfélög að þau stofni eignarhaldsfélög um rekstur leiguíbúða sveitarfélaga. Nefndin leggur til að komið verði á samræmdri aðferð við útreikning kostnaðarleigu, skráningu kostnaðarliða og á annan hátt unnið að því að rekstrarniðurstöður einstakra eignarhaldsfélaga verði samanburðarhæfar.

2. Samstarf ríkis og sveitarfélaga um húsnæðismál og breytingar á hlutverki og forsendum varasjóðs.

Nefndin leggur til að ríki og sveitarfélög geri með sér samkomulag um að setja á fót skipulegt samstarfsverkefni sem hafi yfirumsjón með ákveðnum vel skilgreindum aðgerðum í málefnum félagslega húsnæðiskerfisins. Í því samkomulagi verði m.a. kveðið á um framlag ríkisins til rekstrar leiguíbúða og til að aðstoða sveitarfélög sem þess þurfa með að selja félagslegar eignaríbúðir út á hinn almenna markað. Nefndin leggur til í því sambandi að varasjóður viðbótarlána verði áfram í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga en nafni og starfsemi sjóðsins verði breytt. Núverandi viðfangsefni sjóðsins verði færð í nýtt samstarfsverkefni ríkis og sveitarfélaga um félagslegar aðgerðir í húsnæðismálum á vegum félagsmálaráðuneytisins. Nýtt samstarfsverkefni fái aukið hlutverk varðandi aðgerðir til að aðstoða sveitarfélög við rekstur félagslegra íbúða og sölu innlausnaríbúða út úr félagslega kerfinu. Markmið samstarfsverkefnisins sem lagt er til að beri heitið „varasjóður húsnæðismála“ er skilgreint hér á eftir:

Breytt fjármögnun.

Nefndin leggur til að fjárhagslegar forsendur þessa samstarfsverkefnis byggist á ramma-samkomulagi milli ríkis og sveitarfélaga til fimm ára um aðgerðir til að aðstoða sveitarfélög við rekstur leiguíbúða og sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á fasteignamarkaði.

Nefndin leggur til að hætt verði að nýta söluhagnað sveitarfélaga af sölu félagslegra eignaríbúða á markaði til að fjármagna verkefni sem falla undir samstarf ríkis og sveitarfélaga í húsnæðismálum, sbr. tillögu um breytingu á kaupskyldu sveitarfélaga.

Rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna rekstrarhalla á leiguíbúðum og langvarandi auðra íbúða.

Nefndin leggur til að nýtt samstarfsverkefni fái það hlutverk að greiða sveitarfélögum rekstrarframlög vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða og íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Nefndin leggur til að rekstrarframlög verði reiknuð út í samræmi við reiknilíkan sem nefndin hefur samþykkt að gera tillögu um.

Framlög vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað.

Nefndin leggur til að sveitarfélög verði aðstoðuð við að selja félagslegar eignar- og leiguíbúðir á almennum markaði í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Nefndin leggur til að þetta eigi við um allar félagslegar íbúðir sveitarfélaga, ekki eingöngu eignaríbúðir.

Afskrift íbúða vegna ástands.

Nefndin leggur til að nýtt samstarfsverkefni fái það hlutverk að annast samræmingu og framkvæmd aðgerða þegar leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga er ekki talið íbúðarhæft og endurbygging ekki talin skynsamleg í ljósi stöðu á fasteignamarkaði. Þannig verði íbúða-

lánasjóði veitt heimild til að afskrifa ákveðna fjárhæð árlega vegna íbúða sem svo er ástatt um. Nefndin leggur til að fram fari úttekt á ástandi íbúða á vegum sveitarfélaga og metin þörf á afskriftum á tímabilinu. Fjárheimildum Íbúðalánasjóðs í þessu sambandi verði breytt með hliðsjón af niðurstöðum úttektarinnar.

Aðstoð við sveitarfélög sem vilja endurskipuleggja rekstur félagslegra íbúða.

Nefndin leggur til að sjóðurinn fái það hlutverk að aðstoða sveitarfélög sem vilja breyta um rekstrarform fyrir félagslegar leiguíbúðir eða hagræða í rekstri. Í því felst meðal annars ráðgjöf og leiðbeiningar við að setja á fót eignarhalds- og/eða rekstrarfélög. Aðstoð á vegum verkefnisins er þó að öðru leyti ekki bundin við félags- eða rekstrarform íbúðanna.

Ábyrgð vegna viðbótarlána verði óbreytt.

Nefndin leggur til að núverandi verkefni varasjóðsins vegna umsýslu með ábyrgðargjaldi sveitarfélaga við veitingu viðbótarlána verði óbreytt og færist til hins nýja samstarfsverkefnis. Það sama gildir um umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla.

Stjórnsýsla verkefnisins.

Nefndin leggur til breytingar á stjórnsýslulegri stöðu þeirra verkefna sem nú eru á vegum varasjóðsins og að í stað núverandi fyrirkomulags verði hið nýja samstarfsverkefni sjálfstæð eining sem félagsmálaráðuneytið hefur umsjón með. Hið nýja verkefni verði samstarfsvettvangur ríkis og sveitarfélaga um húsnæðismál. Nefndin leggur til að ráðgjafarnefnd stýri samstarfsverkefninu en ákvarðanir og framlög til verkefnisins verði formlega á hendi félagsmálaráðherra. Ráðgjafarnefnd verkefnisins verði þannig skipuð með sama hætti og nú er, en umsjón með starfsemi samstarfsverkefnisins falin félagsmálaráðherra. Með því móti er staða verkefnisins í stjórnkerfinu skýrð betur sem og tengsl þess við ráðuneyti húsnæðismála. Meginframlög úr varasjóði húsnæðismála verði greidd samkvæmt fyrir fram skilgreindu reiknilíkani sem verði hluti af samstarfsskilmálum. Þá verði gert sérstakt samkomulag við ríkissjóð um fast ákveðið framlag til verkefna sjóðsins næstu fimm árin.

Upplýsingavinnsla — mat á árangri.

Nefndin leggur til að fylgst verði náið með framkvæmd samstarfsverkefnisins og árlega verði miðlað upplýsingum um starfsemina ásamt greiningu á stöðu mála. Lagt er til að eftir þriggja ára starfsemi liggi fyrir mat á árangri af samstarfsverkefninu.

3. Tillögur um breytingu á kaupskyldu.

Nefndin leggur til að lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, verði breytt á þann veg að eigendum félagslegra eignaríbúða með kaupskylduákvæðum verði heimilað að selja íbúðir sínar á frjálsum markaði að fenginni samþykkt sveitarfélags og staðfestingu félagsmálaráðuneytisins, enda verði allar áhvílandi skuldir gerðar upp. Réttarstöðu þeirra sem vilja að sveitarfélagið efni kaupskylduákvæði laganna verði ekki raskað.

4. Opinberar ráðstafanir til að draga úr kostnaði leigjenda.

Meðal verkefna nefndarinnar var að útfæra tillögur nefndar sem skilaði álitum í apríl 2000 um leigumarkað og leiguhúsnæði er varða breytingar á aðstoð hins opinbera vegna félagslegra leiguíbúða. Nefndin leggur til að hafnar verði viðræður milli ríkis og sveitarfélaga

um mat á þörf fyrir leiguhúsnæði og með hvaða hætti ríki og sveitarfélög taki sameiginlega þátt í að draga úr húsnæðiskostnaði leigjenda og þeirra sem þurfa sérhæft húsnæði.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í frumvarpinu er lagt til að í stað núgildandi X. kafla laganna um varasjóð viðbótarlána komi nýr X. kafli er ber heitið varasjóður húsnæðismála. Í X. kafla laganna samkvæmt frumvarpinu er fjallað um skipun og hlutverk sjóðsins. Nafn sjóðsins er dregið af verkefnum hans á sviði húsnæðismála.

Um a-lið (43. gr.).

Í 43. gr. eru ákvæði um varasjóð húsnæðismála og ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála. Sjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga og er sjálfstæð rekstrareining. Félagsmálaráðherra hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og setur honum starfsreglur. Félagsmálaráðherra skipar ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Nefndin er skipuð fimm fulltrúum, þremur tilnefndum af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, einum tilnefndum af fjármálaráðherra og einum af félagsmálaráðherra sem jafnframt skipar formann nefndarinnar. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti. Grein þessi er byggð á núgildandi 43. gr. laganna.

Um b-lið (44. gr.).

Lagt er til að 44. gr. laganna verði breytt verulega. Í 1. mgr. greinarinnar er gert ráð fyrir hlutverki ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála. Er hér um að ræða verkefni samkvæmt gildandi X. kafla laganna og bráðabirgðaákvæði VIII laga um húsnæðismál, auk nýrra verkefna.

Samkvæmt frumvarpinu verður hlutverk og verkefni ráðgjafarnefndar eftirfarandi:

1. tölul. Greiðsla rekstrarframlaga til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Rekstrarframlög til sveitarfélaga skulu reiknuð út í samræmi við sérstakt reiknilíkan.

2. tölul. Greiðsla framlaga til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum út á almennan markað í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Nýmæli er að heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst en breytt síðan í félagslega leiguíbúð.

Framlög skal áfram nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna. Hámark niðurgreiðslu má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar sem um er að ræða. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrir en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag. Er hér um óbreytt ákvæði að ræða. Félagsmálaráðherra er veitt heimild til að setja reglur um nánari framkvæmd að höfðu samráði við ráðgjafarnefnd. Nýmæli er að veitt er heimild til að taka tillit til sölukostnaðar sveitarfélaga við sölu á innlausnaríbúðum út á almennan markað.

3. tölul. Umsýsla með varasjóði viðbótarlána skv. 45. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum eldri varasjóðs viðbótarlána samkvæmt lögum um húsnæðismál. Hér eru verkefni varasjóðs viðbótarlána skv. X. kafla laganna gerð að einu af verkefnum hins nýja varasjóðs húsnæðismála.

4. tölul. Umsýsla með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla. Varasjóður viðbótarlána hafði þetta verkefni samkvæmt bráðabirgðaákvæði VIII laga um húsnæðismál.

5. og 6. tölul. Hér er um ný verkefni að ræða. Gert er ráð fyrir að sjóðurinn veiti ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform fyrir félagslegar leiguíbúðir eða hagræða í rekstri þeirra. Enn fremur standi sjóðurinn fyrir upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Samkvæmt frumvarpinu skal varasjóður húsnæðismála starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 1., 2., 3. og 4. tölul. þessarar greinar. Gert er þó ráð fyrir heimild til handa ráðgjafarnefndinni að færa fé á milli verkefna skv. 1., 2., og 4. tölul. ef ástæða þykir til og að fengnu samþykki ráðherra. Ráðherra setur nánari vinnureglur og samþykkir framlög að fengnum tillögum frá ráðgjafarnefnd. Ráðherra setur auk þessa reglugerð um nánari framkvæmd á grundvelli rammisamkomulags ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála.

Um c-lið (45. gr.).

Hlutverk varasjóðs viðbótarlána skv. 45. gr. er m.a. að bæta það tjón sem Íbúðalánasjóður kann að verða fyrir vegna tapaðra viðbótarlána og tengds kostnaðar. Varasjóður viðbótarlána samkvæmt gildandi 44. og 45. gr. verður sjálfstæð deild innan varasjóðs húsnæðismála. Gerð er áfram sú krafa að Íbúðalánasjóður tilkynni varasjóði um fyrirsjáanlegan kostnað eða ábyrgð sjóðsins áður en til tjóns kemur. Með því gefst varasjóði, með eða án Íbúðalánasjóðs, kostur á að meta stöðu mála og ákveða hvað gera skuli áður en til endanlegs tjóns kemur. Greinin gerir ráð fyrir því að sveitarfélög leggi í varasjóð framlög sem nema megi allt að 5% af viðbótarláni sem veitt er út á hverja íbúð í sveitarfélaginu. Hér er miðað við hverja lánveitingu fyrir sig. Það er gert að skilyrði fyrir útborgun viðbótarláns að framlag sveitarfélags hafi áður verið greitt. Gengið er út frá því að sjóðurinn standi ávallt undir skuldbindingum sínum. Af þeim sökum er mælt fyrir um að hundradshluti fjárframlaga sveitarfélaga skuli endurskoðaður a.m.k. árlega og að félagsmálaráðherra verði heimilt að hækka eða lækka hlutfallið með reglugerð að fenginni slíkri endurskoðun. Grein þessi er að mestu óbreytt frá núgildandi 44. og 45. gr. laganna.

Um 2. gr.

Í frumvarpi þessu er lagt til að stjórn Íbúðalánasjóðs verði veitt heimild til að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur sjóðsins á félagslegri leiguíbúð sveitarfélags. Lagt er til að skilyrði afskriftar sé að beiðni hafi borist frá ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála skv. 1. gr. frumvarpsins og sé unnið í samráði við viðkomandi sveitarfélag. Skilyrði þessa er að eign sú sem stendur að veði fyrir viðkomandi kröfu verði ekki leigð út vegna slæms ástands og verði afskrifuð, svo sem með niðurrifi, þar sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja hana í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins. Viðkomandi sveitarfélag þarf að setja a.m.k. jafnháa upphæð á móti Íbúðalánasjóði. Heimild þessi yrði þó einungis notuð í undantekningartilvikum. Einnig er gert ráð fyrir að félagsmálaráðherra setji, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála, reglugerð þar sem nánari skilyrði fyrir afskriftum útistandandi veðkragna Íbúðalánasjóðs á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélags kæmu þá fram.

Um 3. gr.

Lagt er til að ákvæði til bráðabirgða IV verði verulega breytt.

Í frumvarpi þessu er lagt til að félagsmálaráðherra fái þrátt fyrir ákvæði til bráðabirgða I og II og gildandi ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, heimild til að

staðfesta ósk sveitarfélags um að aflétt verði kaupskyldu og forkaupsrétti viðkomandi sveitarfélags. Slík framkomin ályktun sveitarfélagsins verður að taka til allra félagslegra eignaríbúða innan viðkomandi sveitarfélags.

Hafi sveitarfélag fengið slíka staðfestingu hjá félagsmálaráðherra getur eigandi félagslegrar eignaríbúðar farið fram á að kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélags verði ekki virk og selt íbúð sína á almennum markaði.

Í frumvarpinu er lagt til að í stað gildandi ákvæðis til bráðabirgða IV „Sala og ráðstöfun eignaríbúða“ komi nýtt ákvæði þar sem sveitarfélögum verði heimilað að falla frá kaupskyldu á félagslegum eignaríbúðum samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I og II í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, og 83. og 84. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, með síðari breytingum.

Bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, hafa þann tilgang að loka félagslega eignaríbúðakerfinu. Komið hefur í ljós við framkvæmd laga um húsnæðismál að erfitt er að hafa engar undanþágur á kaupskyldutímanum vegna sérstakra félagslegra aðstæðna eiganda eða fjölskyldu hans. Nefna má hér ástæður eins og fjölgun í fjölskyldu, brottflutning, alvarleg veikindi heimilismanna, auk alvarlegra nágrannaerja og tilvika þegar börn eiganda verða fyrir einelti í viðkomandi hverfi og foreldrar vilja færa sig í annað hverfi vegna þessa. Á tímabili sem getur varað í 10–15 ár breytast oft þarfir fólks og íbúðir verða óhentugar.

Hækkun fasteignaverðs síðustu ár í helstu þéttbýliskjörnum landsins hefur komið í veg fyrir að margir eigendur félagslegra eignaríbúða á þeim stöðum hafi getað selt eign sína á innlausnarverði og keypt aðra eign á almennum markaði, þrátt fyrir að þeir eigi rétt á viðbótarláni. Ástæða þess er að við innlausn kemur í ljós að eignarhluti þeirra er það lítil af innlausnarverði að fjárhagslega er þeim ekki unnt að kaupa stærri eða hentugri íbúð. Lagabreyting þessi mundi aðallega hafa áhrif á íbúa þessa svæðis.

Eigendur félagslegra íbúða sitja því í íbúðum sínum þar til kaupskyldutímanum lýkur og þeir geta selt íbúðirnar á almennum markaði. Einnig hefur þeim málum fjölgað þar sem félagslegar eignaríbúðir eru leigðar út án þess að leyfi húsnæðisnefndar eða félagsmálaráðs liggi fyrir og leigufjárhæð er of há, sbr. 70. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993.

Áður en íbúð er seld á almennum markaði skal eigandi íbúðarinnar greiða upp áhvílandi veðskuldir við framkvæmdaraðila og þau lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna eða önnur lán sem veitt voru til félagslegra eignaríbúða, svo sem sérstök viðgerðarlán.

Rík ástæða er til að endurskoða reglurnar um kaupskyldu vegna framangreinds. Ákveði sveitarstjórn að falla frá kaupskyldu verða sveitarfélög að gæta jafnræðis meðal íbúa sveitarfélaganna, sbr. 11. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993, og 65. gr. stjórnarskrárinnar. Eigandi sem hyggst selja íbúð sína skal tilkynna það til viðkomandi húsnæðisnefndar. Þá verður kaupsamningi og afsali vegna íbúðar ekki þinglýst nema fyrir liggi yfirlýsing sveitarstjórnar eða húsnæðisnefndar.

Undanþáguheimild þessi frá kaupskyldu hefur ekki áhrif á rétt eigenda félagslegra eignaríbúða til að óska sérstaklega eftir því að sveitarfélög leysi til sín félagslegar eignaríbúðir sem kaupskylda varir á. Réttur eigenda félagslegra eignaríbúða til að óska sérstaklega eftir því að sveitarfélag innleysi eign þeirra sem kaupskylda sveitarfélagsins hvílir á væri því áfram fyrir hendi. Mundi þetta sérstaklega eiga við um fasteignir staðsettar í minni sveitarfélögum á landsbyggðinni þar sem fasteignaverð hefur farið lækkandi.

Kaupskylda sveitarfélaga á félagslegum eignaríbúðum.

Bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, hafa þann tilgang að loka eldra íbúðalánakerfi þannig að það sé ekki lengur hluti af hinum almenna húsnæðismarkaði. Meginmarkmið bráðabirgðaákvæða laganna er að tryggja réttarstöðu einstaklinga við gildistöku laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og breyta ekki innlausnarreglunum hjá þeim sem bjuggu í félagslegum íbúðum við gildistöku laganna. Íbúðirnar áttu hins vegar að falla út úr eldra kerfinu smátt og smátt við innlausn sveitarfélaga. Í 1. mgr. bráðabirgðaákvæðis I er m.a. tekið fram að ákvæði 83. og 84. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, sem fjalla um kaupskyldu sveitarfélaga, haldi áfram gildi sínu.

Kaupskyldutími íbúða varir mislengi eftir kaup tíma og eðli eignanna, þ.e. 5, 10 eða 15 ár. Kaupskyldan er 5 ár vegna almennra kaupleiguíbúða og almennt 10 ár vegna félagslegra eignaríbúða og félagslegra kaupleiguíbúða. Hafi íbúðin hins vegar verið keypt fyrir 1. júní 1990 (gildistaka laga nr. 70/1990) þarf eigandi félagslegrar eignaríbúðar að hafa átt eign sína í 15 ár. Með lögum um húsnæðismál var kaupskylda vegna íbúða sem seldar eru nauðungaruppbóði færð niður í 15 ár.

Samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I, II og IV í lögum um húsnæðismál hvílir tíma-bundinn forkaupsréttur og kaupskylda áfram á þeim félagslegu eignaríbúðum sem voru hluti af hinu félagslega kerfi. Í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða IV í lögum um húsnæðismál er fjallað um heimildir eiganda félagslegrar eignaríbúðar til að selja hana á almennum markaði þegar um er að ræða íbúð sem forkaupsréttur hvílir á.

Mörg sveitarfélög hafa nú þegar fallið frá forkaupsrétti laganna og nokkur sveitarfélög hafa þegar sýnt áhuga á að falla einnig frá kaupskyldu verði slíkt heimilað. Hefur borgarstjórn Reykjavíkur t.d. sent félagsmálaráðuneytinu ályktun sína, dags. 21. febrúar sl., vegna þessa.

Húsnæðisnefnd, eða annar framkvæmdaraðili, skal annast útreikning á söluverði félagslegra íbúða þar sem kaupskylda er neytt. Er því um að ræða skyldu sveitarfélaga til að leysa til sín félagslegar eignaríbúðir á verði samkvæmt fyrir fram ákveðinni útreikningsaðferð, sbr. lög um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993. Þegar sveitarfélag hefur innleyst félagslega eignaríbúð getur það selt íbúðina á frjálsum markaði eða breytt henni í félagslega leiguíbúð.

Skylda sveitarfélaga er að sinna þörf þeirra íbúa er búa í sveitarfélaginu fyrir íbúðarhúsnæði og eiga frumkvæði að því að leysa úr vanda þeirra sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun samkvæmt lögum um húsnæðismál og XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991. Í stað þess að byggðar séu félagslegar íbúðir veitir Íbúðalánasjóður nú viðbótarlán skv. VII. kafla laga um húsnæðismál að fenginni umsögn sveitarstjórnar.

Fjármögnun varasjóðs viðbótarlána vegna sölu innlausnaríbúða.

Í gildandi bráðabirgðaákvæði VIII laga um húsnæðismál er m.a. fjallað um það hlutverk varasjóðsins sem lýtur að lokun eldra íbúðalánakerfis. Varasjóði viðbótarlána er falið það hlutverk að greiða sveitarfélagi fjárhæð sem nemur að hámarki mismun á uppgreiddu láni Byggingarsjóðs verkamanna og 90% af söluverði á almennum markaði. Það er greiðsla á þeim neikvæða mismun sem verður á innlausnarverði íbúðar og markaðsverði. Til þess að sinna þessu verkefni á sjóðurinn að fá söluhagnað af innlausnaríbúðum og framlög á fjárlögum.

Tekjur varasjóðsins.

Ár	Hagnaður af sölu íbúða
1999	61 millj. kr.
2000	51 millj. kr.
2001	34 millj. kr.

Fjöldi félagslegra eignaríbúða sem farið hafa í gegnum varasjóð viðbótarlána.

Ár	Fjöldi íbúða	Íbúðir seldar með hagnaði	Íbúðir seldar með tapi
1999	133	71	62
2000	125	41	84
2001	71	34	37

Eins og sjá má á þessum töflum um tekjur varasjóðsins hefur þróunin verið sú að verulega hefur dregið úr sölu félagslegra íbúða út úr félagslega kerfinu og dregið hefur úr hagnaði vegna sölu þeirra.

Með því að falla frá kaupskyldu er horfið frá núverandi fjármögnun varasjóðsins. Raunverulegur tekjumissir er samt minni en ætla mætti. Mörg sveitarfélög hafa þegar fallið frá forkaupsrétti laganna. Í þeim sveitarfélögum þar sem hagnaður er af sölu þessara íbúða sitja langflestir eigendur félagslegra íbúða áfram í íbúðunum sínum þar til kaupskyldutímanum lýkur og þeir geta selt íbúðirnar á almennum markaði, enda hafa þeir annars ekki tók á að kaupa hentugra húsnæði. Tekjuleiðum skv. 4. gr. frumvarpsins mun m.a. því vera ætlað að koma í stað tekna vegna hagnaðar af sölu á félagslegum eignaríbúðum sveitarfélaga út á almennan markað.

Um 4. gr.

Í 4. gr. er lagt til að í ákvæði til bráðabirgða VIII verði fjallað um tekjuöflun varasjóðs húsnæðismála skv. 1. gr. frumvarpsins.

Í varasjóð húsnæðismála er gert ráð fyrir að renni allar eignir, réttindi, framlög sveitarfélaga og skyldur varasjóðs viðbótarlána auk framlaga sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993. Varasjóði húsnæðismála er veitt sérstök heimild til að ráðstafa fyrirbyggjandi fjármunum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla til verkefna varasjóðs húsnæðismála. Í staðinn mundi þá hinn nýstofnaði sjóður ábyrgjast samþykktar útgreiðslur vegna byggingargalla félagslegra íbúða til ársins 2013.

Samkvæmt sérstöku rammasamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga leggur ríkið fram 60 millj. kr. á ári til verkefnis varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. Samkomulag þetta gildir í fimm ár, þ.e. árin 2002–2006. Umrætt rammasamkomulag ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. tekur einnig til framlaga frá sveitarfélögum. Ákveðið hefur verið að framlög sveitarfélaganna verði innheimt af félagsmálaráðuneytinu með því að draga þau frá úthlutun til þeirra úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála mundi þó sjálfur sjá um innheimtu hjá þeim sveitarfélögum er ekki fá greiðslur úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.

Um 5. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

**Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál,
nr. 44/1998, með síðari breytingum.**

Með frumvarpinu er lagt til að komið verði á fót varasjóði húsnæðismála sem er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga en verði rekinn sem sjálfstæð rekstrareining undir yfirumsýslu félagsmálaráðherra. Ráðgjafarnefnd sjóðsins skal skipuð með líkum hætti og núverandi stjórn varasjóðs viðbótarlána. Ráðherra setur ráðgjafarnefnd sjóðsins nánari vinnureglur og samþykkir framlög úr sjóðnum að fengnum tillögum ráðgjafarnefndar. Skal þóknun nefndarmanna greiddast úr sjóðnum samkvæmt ákvörðun ráðherra auk annars kostnaðar við störf nefndarinnar.

Varasjóður húsnæðislána tekur yfir allar eignir, réttindi og skyldur varasjóðs viðbótarlána og Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla en þeir sjóðir eru í raun lagðir niður og verkefni þeirra starfrækt í aðskildum deildum í hinum nýja sjóði. Með þessari breytingu verður engin breyting á ábyrgð sveitarfélaga á viðbótarlánnum. Þá er varasjóði húsnæðismála ætlað að veita annars vegar rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa lengi staðið auðar og hins vegar framlög til sveitarfélaga til að greiða fyrir innlausn félagslegra eignar- og leiguíbúða og sölu þeirra út á hinn almenna markað.

Þá gerir frumvarpið ráð fyrir heimild til stjórnar Íbúðalánasjóðs að fengnum tillögum varasjóðs húsnæðismála og í samráði við viðkomandi sveitarfélög að afskrifa að hluta eða öllu leyti útistandandi veðkröfur sjóðsins á félagslegri leiguíbúð sem ekki verður leigð út vegna slæms ástands að uppfylltum tilteknum skilyrðum.

Loks gerir frumvarpið ráð fyrir að félagsmálaráðherra verði heimilt að staðfesta ósk sveitarfélags um að aflétt verði kaupskyldu og forkaupsrétti félagslegra íbúða innan viðkomandi sveitarfélags en fram til þessa hefur hagnaður af sölu þeirra verið notaður til að koma á mótis við kostnað sem fellur til sveitarfélaga þegar markaðsverð er lægra en söluverð hennar.

Framlög ríkissjóðs til framangreindra mála byggist á sérstöku samkomulagi sem undirritað var 4. apríl 2002 milli félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra annars vegar og Sambands íslenskra sveitarfélaga hins vegar og gildir til ársloka 2006. Samkvæmt samkomulaginu leggur ríkissjóður fram 60 m.kr. á ári í fimm ár til verkefna varasjóðs húsnæðismála. Önnur framlög ríkissjóðs til varasjóðs viðbótarlána falla þar með niður.

Verði frumvarpið að lögum miðast greiðsluþátttaka ríkisins við 60 m.kr. framlag á ári í fimm ár en sjóðurinn er að öðru leyti í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga.