

Nefndarálit

um frv. til l. um húsnæðissamvinnufélög.

Frá meiri hluta félagsmálanefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Garðar Jónsson, Inga Val Jóhannsson og Óskar Pál Óskarsson frá félagsmálaráðuneyti, Reyni Ingibjartsson, Sigurjón Þorbergsson og Sigurbór Hafsteinsson frá laganefnd Búseta, Magnús M. Norðdahl frá Alþýðusambandi Íslands, Rúnar Jónsson frá Íbúðalánasjóði, Kormák Bragason og Steinar Júlíusson frá búsetufélaginu Trönuhjalla 13–17 og Gunnar Jónatansson frá Búseta. Þá bárust umsagnir frá Búseta, Alþýðusambandi Íslands, laganefnd Landssambands húsnæðissamvinnufélaga, búsetufélaginu Trönuhjalla 13–17, Búmönnum – húsnæðissamvinnufélagi, Landssambandi eldri borgara, Íbúðalánasjóði, Reykjavíkurborg og Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Meginmarkmið frumvarpsins er að gera lög skýrari í framsetningu og setja traustari grunn undir ábyrgðarskiptingu milli húsnæðissamvinnufélaga og félagsmanna. Þá eru reglur um réttindi og skyldur félagsmanna gerðar skýrari jafnframt því sem tryggðar eru öruggari forsendur fyrir nauðsynlegu viðhaldi og rekstri. Loks er gerð tillaga um rýmkun á gildissviði laganna og ákvörðunarvald um starfshætti fært í meira mæli til húsnæðissamvinnufélaganna.

Fyrstu lög um húsnæðissamvinnufélög hér á landi voru lög nr. 24/1991. Nokkur húsnæðissamvinnufélög eru til hér á landi en þau stærstu eru Búseti í Reykjavík, stofnað í október 1983, og Búmenn, stofnað í nóvember 1998. Húsnæðissamvinnufélagsformið er víða þekkt og þá sérstaklega á Norðurlöndum. Það sameinar að mörgu leyti eignar- og leigurétt. Félagsmenn kaupa sér svokallaðan búseturétt fyrir ákveðna upphæð sem í upphafi er mismunur á áhvílandi langtímaláni og byggingarkostnaði. Síðan er greiddur mánaðarlegur kostnaður er kallast búsetugjald.

Núgildandi lög um húsnæðissamvinnufélög hafa að ýmsu leyti verið erfið í framkvæmd, m.a. þar sem gerð er krafa til íbúa/félagsmanna um að axla meiri ábyrgð en gert er á almennum fasteignamarkaði og þeim gert að gera áætlanir um framtíðarviðhald húseigna áratugi fram í tímann og tryggja að á hverjum tíma sé nægt fé til framkvæmda.

Helstu nýmæli frumvarpsins eru þau að innlausnarskylda húsnæðissamvinnufélaga á búseturétti er afnumin, endursala búseturéttar er gefin frjáls, ákvæði um númeraröð færð í samþykktir félaganna og tillaga er gerð um að viðhaldssjóðir verði einn sameiginlegur sjóður.

Afnám innlausnarskyldunnar felst í því að horfið er frá því að félagið greiði búseturéttarhöfum eignarhlut sinn ef hann selst ekki innan tólf mánaða frá uppsögn, jafnvel þótt enginn vilji kaupa hann. Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir því að húsnæðissamvinnufélagið ákveði á aðalfundi og setji í samþykktir sínar með hvaða hætti endursala fari fram. Það er mat meiri hlutans að óeðlilegt sé að húsnæðissamvinnufélögin beri þessar byrðar enda einungis fjármögnuð með framlögum þeirra sem eftir eru í félögunum og því er breytingin talin eðlileg.

Þá tekur meiri hlutinn undir þau sjónarmið að verð búseturéttar ákvarðist af markaðsverði fremur en fyrir fram gefnum forsendum og í samræmi við það ákveði húsnæðissamvinnufélögin sjálf hvernig endursöluverð skuli ákveðið. Meiri hlutinn telur það jafnframt liggja skýrt fyrir að með einum öflugum viðhaldssjóði náist betri nýting fjármagns og aukin samræming á því sviði.

Meiri hlutinn leggur til orðalagsbreytingar við ákvæði 15. og 20. gr. frumvarpsins til frekari skýringa. Í 2. mgr. 15. gr. er fjallað um skyldu búseturéttarhafa til að annast á sinn kostnað viðhald á íbúð sinni. Meiri hlutinn leggur til að hér verði miðað við almennt viðhald á íbúð með vísan til inntaks þess hugtaks á hverjum tíma. Þá telur meiri hlutinn nauðsynlegt að benda á það misræmi í frumvarpinu að skv. 20. gr. þess er búsetusamningur óuppsegjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélags en í 22. gr. frumvarpsins eru hins vegar tilgreind skilyrði húsnæðissamvinnufélags fyrir riftun á búsetusamningi. Ljóst er að stefnt er að því að riftun húsnæðissamvinnufélags á búsetusamningi sé heimil við þær aðstæður sem upp eru taldar í 22. gr. frumvarpsins og eru því lagðar til nauðsynlegar breytingar á 20. gr. þess til að samræmis sé gætt. Þá leggur meiri hlutinn til orðalagsbreytingu við 8. og 12. gr., jafnframt því sem lagfærðar eru tilvísanir í 16. og 19. gr. frumvarpsins. Að lokum leggur meiri hlutinn til að fellt verði brott ákvæði til bráðabirgða I. Ástæður þessa eru að ákvæði til bráðabirgða eiga samkvæmt eðli sínu að vera tímabundin og mæla fyrir um sérstök réttaráhrif tengd því frumvarpi sem slík ákvæði eiga við um. Hér er hins vegar verið að lýsa ákveðinni réttarstöðu við lögfestingu laga um húsnæðismál, nr. 44/1998. Það er því mat meiri hlutans að ekki sé tilefni til þess að hafa ákvæðið í frumvarpinu og nægilegt hefði verið að kveða á um innihald þess í almennum athugasemdum við það.

Meiri hlutinn leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með eftirfarandi

BREYTINGUM:

1. Í stað orðanna „fá keyptan“ í 1. mgr. 8. gr. komi: kaupa.
2. Í stað orðanna „að semja sérstaklega um að búseturéttarhafi annist á sinn kostnað að hluta eða öllu leyti kostnað“ í 3. mgr. 12. gr. komi: að semja um að búseturéttarhafi annist að hluta eða öllu leyti kostnað.
3. Í stað orðsins „viðhald“ í 2. mgr. 15. gr. komi: almennt viðhald.
4. Í stað tilvísunarinnar „sbr. 2. mgr. 15. gr.“ í 3. másl. 1. mgr. 16. gr. komi: sbr. 3. mgr. 15. gr.
5. Í stað tilvísunarinnar „samkvæmt ákvæðum 1. mgr.“ í 4. mgr. 19. gr. komi: samkvæmt ákvæðum 1., sbr. 3. mgr.
6. Við 1. másl. 1. mgr. 20. gr. bætist: sbr. þó riftunarákvæði 22. gr.
7. Ákvæði til bráðabirgða I falli brott.

Alþingi, 7. mars 2003.

Arnbjörg Sveinsdóttir,
form., frsm.

Magnús Stefánsson.

Drífa Hjartardóttir.

Kjartan Ólafsson.

Kristinn H. Gunnarsson.