

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá og lögum um málefni aldraðra (uppfærsluréttur íbúðarréttar).

Flm.: Þorsteinn Sæmundsson, Willum Þór Þórsson, Ögmundur Jónasson,
Kristján L. Möller, Brynjar Nielsson.

I. KAFLI

Breyting á lögum um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, nr. 19/1988, með síðari breytingum.

1. gr.

Við 5. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Í umsögn sinni skal Ríkisendurskoðun leggja mat á fjárhagsstöðu, rekstrarhorfur og hreina eign sjóðs eða stofnunar og miða umsögn við niðurstöður.

II. KAFLI

Breyting á lögum um málefni aldraðra, nr. 125/1999, með síðari breytingum.

2. gr.

Við 2. gr. laganna bætist nýr tölulíður, svohljóðandi: *Íbúðarréttur*: Þegar endurgjald, í heild eða hluta, fyrir þjónustuíbúð skv. 4. tölul. 13. gr. er í formi eingreiðslu sem endurgreiðist réttthafa eða erfingjum hans eftir að afnotum af íbúð lýkur.

3. gr.

Á eftir 13. gr. laganna kemur ný grein, 13. gr. a, og jafnframt ný millifyrirsögn, *Sala íbúðarréttar*, á undan henni, svohljóðandi:

Sé seljandi þjónustuíbúðar sjóður eða stofnun sem starfar samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, sbr. lög nr. 19/1988, ber sjóðnum eða stofnuninni að gera kaupanda íbúðarréttar grein fyrir fjárhagsstöðu og rekstrarhorfum sínum og áhvilandi veðum á öllum fasteignum í eigu hans. Skal kaupandi undirrita staðfestingu þess efnis að honum hafi verið kynnt þessi gögn.

Sjóði eða stofnun er skylt að annast þinglýsingu vegna íbúðarréttar, þ.m.t. veðréttinda, í fasteign.

Veðréttindi í fasteign sem eru veitt við sölu á íbúðarrétti skulu hafa uppfærslurétt á viðkomandi eign.

4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarpið byggist á frumvarpi um sama efni sem var lagt fram á 143. löggjafarþingi (514. mál) en hlaut ekki afgreiðslu.

Í janúar 2015 voru 30.054 Íslendinga 70 ára og eldri en samkvæmt spá Hagstofunnar verður fjöldinn kominn upp í 58.000 eftir aðeins tvo áratugi. Töluverður fjöldi aldraðra býr í þjónustuíbúðum sem reistar hafa verið af fasteignafélögum sem eru að stórum hluta í eigu sjóða sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Reikna má með að eftirspurn eftir slíkum íbúðum vaxi til samræmis við fjölgun aldraðra.

Nýliðnir atburðir gera það að verkum að nauðsynlegt er að tryggja rétt íbúa öryggisíbúða frekar en nú er. Dæmi eru um að ævisparnaður einstaklinga hafi verið í hættu vegna þess að undirliggjandi eigur þeirra í fasteignum, í formi íbúðarréttar, voru notaðar sem veðandlag við fjármögnun á annarri starfsemi þeirra sem hafa selt þeim réttinn.

Breytingar þær sem hér er lýst eiga að styrkja stöðu og öryggi íbúðarréttar og búseturéttar í öryggisíbúðum öldrunar- og hjúkrunarstofnana. Með þessum hætti má verja grundvallarhagsmuni og eigur fólks, en um leið standa vörð um mikilvæga þætti í félagsframtaki og sam hjálpi landsmanna.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 5. gr. laga um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá er fjallað um veðsetningar. Nauðsynlegt er að bæta við ákvæðið að Ríkisendurskoðun skuli leggja mat á fjárhagsstöðu, rekstrarhorfur og hreina eign. Í umsögn ríkisendurskoðanda skal lagt mat á það hvort að rými sé til frekari veðsetningar af hálfu sjóðs eða stofnunar. Sé umsögn Ríkisendurskoðunar neikvæð um þetta efni er rétt að ætla að sýslumaður hafni því að veita samþykki fyrir veðsetningu.

Um 2. gr.

Hugtakinu íbúðarréttur er ætlað að eiga við um búseturétt og sambærileg réttindi, þar sem aldraðir greiða við upphaf samnings fjárhæð fyrir afnot af íbúð sem ber að endurgreiða við lok samningsins. Endurgreiðslufjárhæð getur tekið mið af verðlagsbreytingum.

Um 3. gr.

Ákvæðið kveður á um skyldu sjóða eða stofnana sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, sbr. lög nr. 19/1988, til að veita kaupendum íbúðarréttar upplýsingar um eignastöðu, skuldir og veð. Auk þess er kveðið á um að sjóðum og stofnunum verði skylt að sjá um þinglýsingar.

Jafnframt er ætlunin að styrkja stöðu þeirra sem hafa greitt fyrir íbúðarrétt og fengið veðréttindi í fasteign til tryggingar fyrir endurgjaldi með svokölluðum uppfærslurétti. Ef fjármögnun byggingar fer fram með þeim hætti að fjármögnunaraðila er veittur fyrsti veðréttur en kaupendum íbúðarréttar annar veðréttur felst í uppfærsluréttinum að kaupendur færast upp í veðröðinni við endurgreiðslu lánsins til fjármögnunaraðilans, en viðsemjanda kaupanda íbúðarréttar er óheimilt að stofna til nýrra veðréttinda í stað þeirra sem féllu niður eða þrengdust. Með þessum hætti er komið í veg fyrir að sú fasteign verði notuð til tryggingar við fjármögnun byggingar annarrar fasteignar með aukinni áhættu fyrir þá sem hafa greitt fyrir íbúðarrétt.

Um 4. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.