

Svar

félags- og jafnréttismálaráðherra við fyrirspurn frá Birni Leví Gunnarssyni um framkvæmd laga um almennar íbúðir og húsnæðissamvinnufélög.

1. *Hversu mörg félög hafa verið stofnuð frá setningu laga nr. 52/2016, um almennar íbúðir, og uppfylla skilyrði þeirra laga?*

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 52/2016, um almennar íbúðir, skulu samþykktir eða skipulagsskrá húsnæðissjálfsseignarstofnunar hafa hlotið staðfestingu ráðherra áður en hún hefur starfsemi sína. Síðan lögin voru sett hefur ráðuneytið gefið út staðfestingu samþykktu 11 húsnæðissjálfsseignarstofnana.

2. *Hversu mörg slík félög, eða önnur félög, hafa sótt um og fengið stofnstyrki til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum og hversu margar íbúðir hafa verið byggðar?*

Alls hafa verið veitt stofnframlög til 22 aðila til bygginga eða kaupa á 1.325 íbúðum. Af þeim sem hafa fengið samþykkt stofnframlög eru níu húsnæðissjálfsseignarstofnanir, átta sveitarfélög, þrjú félög í eigu sveitarfélaga og tvö félög sem voru starfandi fyrir gildistöku laganna en uppfylla skilyrði þeirra.

Ráðuneytið hefur ekki upplýsingar um hversu margar íbúðir eru nú þegar í byggingu eða hafa verið byggðar en Íbúðalánasjóður vinnur að því að safna þeim upplýsingum. Í ljósi þess hversu langan tíma tekur að hanna og byggja húsnæði er þó ljóst að stærsti hluti þeirra nýbyggingarverkefna sem veitt hefur verið stofnframlag til er ekki kominn í notkun.

3. *Hvað hefur ráðuneytið gert til að kynna, aðstoða og hvetja til stofnunar félaga um almennar íbúðir?*

Samkvæmt lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir, fer Íbúðalánasjóður með framkvæmd laganna og hefur hann m.a. birt ítarlegar upplýsingar um stofnun slíkra félaga á heimasíðu sinni. Þá hefur ráðuneytið látið vinna fyrirmynd að samþykktum slíkra félaga sem stofnaðilar geta stuðst við, ætli þeir að setja slíkt félag á fót.

4. *Hversu margar íbúðir telur ráðuneytið að þurfi að byggja til að mæta þeirri þörf sem talað er um í 1. gr. laga nr. 52/2016?*

Samkvæmt mati Íbúðalánasjóðs þyrfti að fjölga íbúðum um 17 þúsund til ársins 2019 til að mæta undirliggjandi þörf og uppsöfnuðum skorti. Það hefur hins vegar ekki farið fram sérstök rannsókn á því hversu margar af þeim þurfi að vera fyrir tekju- og eignaminni leigjendur en nú liggur fyrir Alþingi frumvarp sem fjallar m.a. um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga þar sem m.a. er gert ráð fyrir að sveitarfélögin meti þörf fyrir slíkt húsnæði. Á grundvelli þeirra mun svo Íbúðalánasjóður meta heildarþörfina fyrir húsnæði skv. 1. gr. laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016.

5. *Hversu mörg húsnæðissamvinnufélög hafa verið stofnuð frá setningu laga nr. 29/2016, um breytingu á lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, sem uppfylla skilyrði laganna?*

Samkvæmt upplýsingum frá ríkisskattstjóra eru alls átta félög skráð sem húsnæðissamvinnufélög í fyrirtækjaskrá. Framangreind húsnæðissamvinnufélög voru öll skráð fyrir árið 2016 og hefur því ekkert húsnæðissamvinnufélag verið skráð frá setningu laga nr. 29/2016, um breytingu á lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög.

6. *Hversu mörg eldri húsnæðissamvinnufélög eru starfandi og hversu mörg þeirra hafa sótt um stofnstyrki til ráðherra á grundvelli 2. mgr. 10. gr. laga nr. 52/2016?*

Samtals átta félög hafa verið skráð sem húsnæðissamvinnufélög í fyrirtækjaskrá ríkisskattstjóra og eru þau öll stofnuð fyrir gildistöku laga nr. 29/2016, um breytingu á lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög.

Lög nr. 52/2016, um almennar íbúðir, heimila Íbúðalánasjóði og sveitarfélögum að veita stofnframlög vegna bygginga eða kaupa íbúðarhúsnæðis sem ætlað er leigjendum sem er undir ákveðnum tekju- og eignamörkum til svokallaðra húsnæðissjálfsseignarstofnana sem starfa samkvæmt lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Hvorki er því gert ráð fyrir í lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, né lögum um almennar íbúðir, að húsnæðissamvinnufélög eigi rétt á stofnframlögum til byggingar og kaupa á almennum íbúðum á grundvelli laga um almennar íbúðir.

Í þessu sambandi ber að geta þess að tilgangur annars vegar húsnæðissamvinnufélaga og hins vegar húsnæðissjálfsseignarstofnana er ekki sá sami. Fyrirnefndu félögin eru svokölluð þáttökufélög sem sjá um rekstur búsetuíbúða en síðarnefndu félögin eru sjálfseignarstofnanir í atvinnurekstri sem annast rekstur leiguíbúða ætlaðar leigjendum undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Húsnæðissamvinnufélög geta því eðli málsins samkvæmt ekki sótt um stofnstyrki til ráðherra á grundvelli 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir þar sem tilgangur þeirra samrýmist ekki markmiðum laganna.

7. *Hver er rökstudd afstaða ráðherra til þess að lög um húsnæðissamvinnufélög einskorðist við samvinnufélög um búseturétt og að engin önnur form húsnæðissamvinnufélaga séu möguleg?*

Í löggjöf um húsnæðismál varðandi íbúðarhúsnæði hefur verið lögð á það áhersla að einstaklingar hafi raunverulegt val um búsetuform þannig að unnt sé að velja milli leigu-, eignar- og búsetuíbúða. Í ljósi þessa hefur verið leitast við að skilgreina hvaða löggjöf gildi um hvert búsetuform fyrir sig og marka þannig skýr skil á milli hinna ólíku búsetuforma í íbúðarhúsnæði. Húsnæðissamvinnufélög er ein tegund félaga sem hefur það hlutverk að byggja, kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri búsetuíbúða sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds samkvæmt samþykktum hvers félags. Þetta félagagöngur þekkist víðar en á Íslandi. Þannig sjá félögin um rekstur búsetuíbúða sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds. Húsnæðissamvinnufélög eru byggð upp sem þáttökufélög og byggjast þannig í meginatriðum á þáttöku félagsmanna sinna í starfsemi þeirra. Þannig sækir sá sem vill gerast félagamaður í húsnæðissamvinnufélagi um þáttöku í félagið og greiðir sérstakt inntökugjald. Hann greiðir síðan árlegt félagsgjald sem aftur viðheldur félagarétti hans sem er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð. Í samþykktum félaganna kemur síðan fram hvernig standa skuli að úthlutun búseturéttar til félagsmanna og sölu hans þegar búseturéttur fer á milli félagsmanna við upphaf og lok búsetusamnings. Lögin gera ráð fyrir að við stofnun búseturéttar geri félagamaður

skriflegan búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið og inni af hendi búseturéttargjald. Búseturéttur veitir búseturéttarhafa ótímabundinn afnotarétt af nánar tilgreindri búsetuíbúð sem búsetusamningur búseturéttarhafa og húsnæðissamvinnufélagsins hvílir á sem þinglýst kvöð. Búseturéttarhafi innir síðan mánaðarlega af hendi búsetugjald til húsnæðissamvinnufélagsins vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar.

Í ljósi framangreinds verður ekki séð að þetta búsetuform verði rekið í öðru félagiformi en að hætti samvinnufélaga og þar með eigi lög um húsnæðissamvinnufélög einungis að gilda um félög sem rekin eru að hætti slíkra félaga og hafa það að markmiði að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með búsetuíbúðum sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds samkvæmt samþykktum hvers félags, líkt og kveðið er á um í l. mgr. 1. gr. laganna.

Eins og að framan getur hefur verið lögð áhersla á þrenns konar búsetuform á íslenskum húsnæðismarkaði. Í því sambandi má nefna að með lögum nr. 63/2016, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, var gerð sú breyting á 1. gr. húsaleigulaga að sérstaklega er tekið fram að löggin gildi ekki um samninga um afnot af húsnæði eða hluta af húsnæði gegn endurgjaldi sem falli undir gildissvið laga um húsnæðissamvinnufélög. Ekki var um efnislega breytingu að ræða frá gildandi rétti en fram kemur í athugasemdum við frumvarp það er varð að lögum nr. 63/2016, um breytingu á húsaleigulögum, að breytingunni væri ætlað að skýra og undirstrika fyrrgreinda þrískiptingu sem lögð er til grundvallar í löggjöf um húsnæðismál varðandi íbúðarhúsnæði. Mismunandi löggjöf gildir því annars vegar um leiguíbúðir og hins vegar um búsetuíbúðir enda um eðlisólík búsetuform að ræða. Enn fremur gera lög ráð fyrir ólíku félagiformi fyrir húsnæðissamvinnufélög og húsnæðissjálfsseignarstofnanir enda tilgangur þessara félaga ekki sá sami. Samkvæmt húsaleigulögum er jafnframt óheimilt að semja um að leigjandi greiði leigusala frekara endurgjald fyrir afnot leiguhúsnæðis en gert er ráð fyrir í V. kafla laganna um rekstrarkostnað og VII. kafla laganna um greiðslu húsaleigu og tryggingar. Þannig væri m.a. óheimilt að semja um að leigjandi skuli greiða leigusala sérstakt gjald til að öðlast ótímabundinn afnotarétt af hinu leigða íbúðarhúsnæði.

8. Hvað hefur ráðuneytið gert til þess að aðstoða og hvetja almenning til stofnunar húsnæðissamvinnufélaga og til að kynna þau fyrir honum?

Ráðuneytið fer ekki með framkvæmd laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, og fellur það því ekki í hlut þess að aðstoða við stofnun húsnæðissamvinnufélaga. Stjórnvöld hafa hins vegar undanfarin ár lagt á það áherslu að einstaklingar hafi raunverulegt val um búsetuform þannig að unnt sé að velja milli leigu-, eignar- og búsetuíbúða. Í því sambandi þótti ástæða til að endurskoða gildandi húsaleigulög og lög um húsnæðissamvinnufélög en þeirri vinnu lauk með því að þáverandi félags- og húsnæðismálaráðherra lagði fram haustið 2015 frumvörp til laga um breytingu á þessum lögum. Í greinargerð þeirri sem fylgdi frumvarpi því er varð að lögum nr. 29/2016, um breytingu á lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, kemur fram að meginmarkið breytinga á gildandi lögum væri að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi í samræmi við það markmið stjórnvalda að landsmenn byggju við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins.

9. Hefur ráðuneytið sett fram aðgengileg snið að samþykktum húsnæðissamvinnufélaga sem geta gagnast mismunandi formum húsnæðissamvinnufélaga?

Hjá ráðuneytinu liggur ekki fyrir fyrirmynd að samþykktum húsnæðissamvinnufélaga en með lögum nr. 29/2016, um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög, var felld brott úr lögnum skylda ráðuneytisins til þess að gera slíkar fyrirmyndir.

10. Hvaða reglugerðir snerta starfsemi félaga sem falla undir fyrrnefnd lög?

Reglugerð hefur ekki verið sett með stoð í lögum um húsnæðissamvinnufélög. Um húsnæðissjálfsþjónustustofnanir samkvæmt lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir, gildir reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsþjónustustofnanir og almennar íbúðir. Um starfsemi húsnæðissamvinnufélaga og húsnæðissjálfsþjónustustofnana kunna svo að gilda ýmsar reglugerðir sem almennt gilda um félög í atvinnurekstri, t.d. hvað varðar ársreikningagerð.

11. Telur ráðherra edlilegt að skráningarferli húsnæðissamvinnufélags taki meira en sex mánuði frá stofndegi og að velferðarráðuneytið svari ekki erindi vegna máls né geri grein fyrir í hvaða farveg mál er lagt?

Í lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, er ekki sérstaklega fjallað um skráningu slíkra félaga. Með vísan til 2. mgr. 1. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög gilda lög um samvinnufélög, nr. 22/1991, um skráningu húsnæðissamvinnufélaga. Í 1. mgr. 11. gr. laganna segir að innan mánaðar eftir að félag hefur verið stofnað skuli tilkynna það til skráningar. Samkvæmt upplýsingum frá ríkisskattstjóra eru tilkynningar til samvinnufélagaskrár afgreiddar um 7–10 dögum eftir að öll gögn hafa borist og ef gögn eru fullnægjandi er félagið skráð. Ef gögn eru ófullnægjandi er viðkomandi gefið færi á að leiðrétta gögnin eða senda inn leiðrétt gögn og getur skráningarferlið orðið lengra í slíkum tilfellum.

Velferðarráðuneytið leggur áherslu á að svara erindum í þeirri röð sem þau berast en við móttöku þeirra eru þau sett í viðeigandi farveg innan ráðuneytisins. Ávallt er leitast við að svara öllum erindum eins fljótt og kostur er hverju sinni.