Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnaðissamvinnufelóg nr. 66/2003 (réttarstaða búseturéttarhafa, rekstur húsnaðissamvinnufelaga) – 370. mál 145. Íþ.

Vísað er til tilkynningar á vef vefldarráðuneytisins, dags. 26. nóvember sl., þar sem ofangreint þingmál er sent til umsagnar.

Vegna annað náðist ekki að senda inn þessa umsögn fyrir lok umsagnarfræstis, hinn 10. desember sl., og er beðist velvörðingar á því. Samband Íslenskra sveitarfélaga sendi inn umsögn þegar málið var til meðferðar á 144. lögjafarþingi og er sé umsögn ítrekuð hér með og fylgir hún umsögn þessari.

framkomið frumvarp er líður í framtíðarskipan húsnaðismála sem unnið hefur verið að á undanförrunum misserum. Sambandlisd hefur tekið þátt í þeirri vinnu og styður eindregið að þær tillögu rái fram að ganga sem mótaðar hafa verið (sbr. skýrslu verkefsstjórnar maí 2014).

Markmið frumvarpsins er að skýra og styrkja réttarstöðu húsnaðissamvinnufélaga og félagsmanna þeirra og efla starfsemi samvinnufélagnanna og með því móti styðja enn betur við nýtt framtíðarskipulag húsnaðismála. Prátt fyrir markmiðið virðist þó ekki hafa verið tekið tillit til ábendinga sambandsins í þyri umsögn um afdrif búseturéttar við gjaldbrott húsnaðissamvinnufélaga (hfs.) og eða nauðungarsölú húsnaðís. Sambandið undirstrikar fyrri athugamendur þar sem lagt var til að 12. mgr. 20. gr. yrði unnið frá grunni í meðförunum velferdarnefndar og að horfið verði frá því að tengja búseturéttin við afdrif nauðungarsölú og eða gjaldbrots húsnaðissamvinnufélags.

Samband Íslenskra sveitarfélaga veitir velferdarnefnd Alþingis fúsla lega allar nánari upplýsingar og skýrningar sem þórf er að verði óskad eftir því og eru fulltrögar sambandsins reiðubúnir að mæta á fund nefndarinnar verði þess óskad.

Virðingarfyllst
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Gudjón Bragason
sviðstjóri lögfræði- og velferdarsviðs
Efni: Frumvarp um húsnaðissamvinnufélög - 697. mál 144. lp.

Vísind er til tölvupótts frá nefndasviði Alþingis, dags. 29. apríl sl., þar sem ofangreint þingmál er sert til umsagnar því Sambandið íslenska sveitarfélagar.

Vegna annað náðist ekki að senda inn þessa umsógn fyrir lok umsagnarfresta og er bedist velvörðingar á því.

Almennar athugasemdir

Framkomandi frumvarp er líður í framtíðaskipan húsnaðismála sem unnið hefur verið að á undanfornum misserum. Sambandið hefur teklað þátt í þeirri vinnu og stýdur eindregið að þær tilbúgar nán fram að ganga sem mótaðar hafa verið (sbr. skýrslu verkefnistjórnar frá því í maí 2014).

Til þess að tryggja samfellu er mjög mikilvægt að tillögunum sé hrint í framkvæmd með helíðstæðum hætti. Þeim er ætlad að ná markmiðum um sjálfbærar húsnaðismarkað með fjölbreyttum, raunhæfum vasktum og skymsamlegum húsnaðissuðanígi við folk eftir efnunni þess og aðstæðum það er forsenda þess að sliktum markmiðum verði nán að gaggageraður umbetur verði gerðar á öllum þáttum húsnaðískerfisins. Sambandið gældur varhugi við því að leggja eigi grunn að nýri skipan með bútaum. Ennfremur er afar brynt að fresta ekki viðbrögðum við þeim vanda sem helst brennrur á þeim sem eru að koma undir sig fótonum að húsnaðismarkaði, hvort sem það er ungþ Þók að hefja búskap eða fjölskyldur sem misst hafa húsnaði sitt í efnahagsáöllum undanfarína ára.

Tengsl við skipulagsmál sveitarfélagar

Sveitarfélag hafa margviðleg tök á því að stuðla ofangreind markmið um raunhæfa og fjölbreyttu valkosti á húsnaðismarkaði. Einkum og sér í lagi er þá lítið til skipulagsmál og ákvarðana sem teknar eru við uppbyggingu nýra hverf í þéttungu bygðgar.

Sambandið telur að sveitarfélagið geti stuðlað við markviðum hætti að húsnaðískerfisins heimila með því að móta skipulagsmálina sína með slikt sjónarmið að leifarþ. Skilímblal tilgreiði þannig að tiltekin hús / íbúðir séu bygðgar að fjárhagslegum grunnni, út frá sjónarmiðum um blöndum bygðgar og sjálfbæra þróun einstakla hverfa.

Samstarf sveitarfélagar og húsnaðissamvinnufélögala geti verið á þann veg að félag fái ívillanir á grundvelli síkra skilmála. Ef þildlegk kann að vera að samstarf af þessum toga felli í sér að hlutaðeigandi sveitarfélagið eigi aðkomu að stjórn

---

1 Sjá: http://www.veildandssambeini.is/media/files/2013/09/2614_Skýrslu_sambandið_urn.þevnaðareystu.pdf.
félagsins. Af þeirri ástæðu ætti að útvíkka 2. mgr. 6. gr. frumvarpsins þannig að fleiri en félagsmenn sér kjöргengir. Það myndi einnig þjóna þeim tilgangi að tryggja aðgangi að hekkingu sem væri til stýðar utan félagsins ef í sjórn kæmu óhæðir sjóðarins, sbr. einnig umsögn frá viðskiptafræðideild Háskóla Islands.

**Breytingar á stöðu húsnæðissamvinnufélaga**

Breytingunum skv. frumvarpinu virdist m.a. ætlað að færa skipan mála nær því að búsetuíður í eigu húsnæðissamvinnufélags teljist vera nokkurs konar sameign búseturstrátarhafa sem í þeim búa. Þetta leiðir einkum af 5. og 13. gr. frv. þar sem gert er ræð fyrir að félagsgjöf verði í enn ríkari miðl sameginlegir og að framlög til þeirra miðst við heildarrekstrarkostnað viðkomandi húsnæðissamvinnufélags fremur en rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnað að hverri búsetuíð fyrir sig.

Hér er um ákveðna grundvallabreytingu að ræða sem nýna þarfin vel m.a. út frá meginreglum um sérstaka sameign og þinglýsingu eignarréttinda. Hafa þarf í huga að frumvarpið gerir áfram ræð fyrir því að búseturéttur sé keyppt, sbr. 4. tölul. 2. gr. gildandi laga. Hins vegar klippir frumvarpið á að samhengi sé milli þess réttar sem er keyppt og að réttinum sé viðhaldið med greiðslu búsetugjalds vegna tiltekinnar búsetuíðaðar, sbr. c-libid 2. gr. frumvarpsins. Spreyja má hvort það sé í hag íbúa að gera sflkr breytingar, án þess að jafnsamt sé treggð hvernig fara eigi með hlutdeild íbúa í heildareginni. Má þar hafa í huga hver munur er almennt á samvinnufélögunum og gagnkvæmum fjárhagslegum félögum.

Í því sambandi þarf einnig að skoða hvernig breytingar skv. frumvarpinu passa við þau ákvæði laga um samvinnufélög, sem ætlað er að vera samþykktum hsi. til fyllingar, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. d-libid 3. gr. frumvarpsins. Athygli vekur að med frumvarpinu er drogði úr vægi ákvæða laga um samvinnufélög og felur það í sér viðurkenningu að því að húsnæðissamvinnufélög séu sérstakt rekstrarform er hafi sjálfstæð markmið.

Sambandið saknar þess einnig að í greinarðerð með frumvarpinu sé fjallað um það hvaða áhrif breytingar skv. frumvarpinu kunní hafa á samþykktir húsnæðissamvinnufélaga, m.a. um deildaskiptingu sbr. 9. tölul. 4. gr. Er þá lítið til hugmynda sem til umræðu hafa verið um nýtt félagsleg húsnæðiskerfi. Þar hefur sér í lagi verið hofrt til Danmerkur, þar sem félagslega húsnæðiskerfi byggist á ákveðinni útfræðis deildaskiptra húsnæðissamvinnufélaga sem eru viðtakendur opinbors stúðnings í gegnum stofnust commercialstykki sveitarfelaga og vaxtanirbygreiðslu af hafið ríkisins.2

Í umsögunum Búseta um fyrirliggjandi frumvarp er kallað eftir því að húsnæðissamvinnufélög geti einnig haft með hondum byggingu og rekstrar leiguðubba, m.a. fyrir tiltekinn hóp leigjenda sem áforum um stofnframleg er sérstaklega ætla að maða. Sambandið tekur út af fyrir sig ekki afstöðu til þessarar hugmyndar Islensku húsnæðissamvinnufélaganna en þat á það er ófráð íþræglægt forsenda fyrir opinberum húsnæðistúðningi, að hann fari til þeirra sem eru í runavélagi þörf að renni ekki til almenns rekstrar húsnæðisfélaga.

Vefserðarnefndi er hvört til þess að fylgjast med framvindu hugmynda um nýtt félagsleg húsnæðiskerfi hér á landi út frá því sjónarmindir að ákvæði í

---

2 Síð til: [http://www.avv.is/svheimlag221208#_i_lagilegi_h_3_0_1_brevl_9_ug_ikja.ppt](http://www.avv.is/svheimlag221208#_i_lagilegi_h_3_0_1_brevl_9_ug_ikja.ppt).
fyrirliggjandi frumvarpi, verði það að lögum, stangist ekki á við þá útflaersu sem verður fyrir valinu. Það kunna einnig að vera rók fyrir því að afgreiðsla frumvarpsins bíd fiðr því að önnur frumvörp varðandi húsnaðismálín koni inn til þinglengrar meðferðar.

Afdri búseturétta við gjaldþrot hsf. og / eða nauðungarsólu húsnaðis
Í 12. mgr. 20. gr. frv. kemur fram það nýmæli að búseturétta fallen niður við nauðungarsólu búsetuþúðar skv. nánar tilgreindum ákvæðum laga um nauðungarsólu, þ.e. 6. gr. (nauðungarsála án undangengins gjaldþrots) og 7. gr. (nauðungarsála skv. krófu skiptapjóra protabú). Tillagan er studd þeim rókum að ekki sé viðunandi að kaupandi ibúðar sem seld er nauðungarsólu, þurfi að sæta því að búseturéttaðhafi geti haldið afriðum að þú ótímaðuði í ibúðinni án skilgreindis endurgjalds, þar sem búsetugjalðið sé oftar en ekki ákvæðad að þórum forsendum en tejugreindslur.

Lýsa verður yfir verulegum efasesendum um að þetta nýmæli eigi rétt á sér, enda vinnur það hvert gegn yfirlystu markmiði frumvarpsins um að efta búsetuþryggi. Ljóst má vera að útflaersal af þessu tagi mun öll verða á kostnað búseturéttaðhafa í stað þess að virða edillegt jafnvegi milli hagsmuna málshila. Er það visá til ibúða, lánardrottina húsnaðissamvinnufélagas og þeirra sem áhuga kynni að hafa á því að eignast það ibúðarhúsnaði sem hér um ræðir.

Ennfremur er vísá til þess sem áður segir um að óðrum ákvæðum frumvarpsins viðist vera eftið að styrkja það fyrirkomulag að búseturéttaðhöfdir teljist vera í sameign ibúða. Slikt fyrirkomulag getur leitt til þess að búseturéttaðhafi sem alla tíð hefur staðið í skilum með gjöld vegna ibúðar sinnar þurfi að sæta því að ibúð hans sé bodin upp vegna greiðskuerföleiða félagssins. Slikir erfiðleikar geta m.a. hlutist af skuldstöðu annarru ibúða, mistaka stjórnminda eða af utanaðkomandi abstaðum. Það er augljóslega ósann gjört að ibúð glatí búseturétt sínum, sem hann hefur kveipt, vegna sílka átvika.

Sambandið leggur því til að 12. mgr. 20. gr. verði unnin frá grunnin í þeðrónum velleraðarnefnindar og að horðið verði frá því að tengja búseturétta við afdri nauðungarsólu og / eða gjaldþrots húsnaðissamvinnufélagas. Í samræmi við það sem áður er rakíð, telur sambandið rétt að ibúðar njóti öryggis m.a. í gegnum skipulagsskiðmala sveitarfélagas sem tilgreini að hlutadeigandi ibúðar séu byggðar á félagsslegum grunni, út frá sjónar míðum um blöndunum byggðar og sjálfbera próun einstakra hverfa. Meðan slíkir skilmálara eru í gliði gangi þær ibúðar, sem þeir eiga við um, ekki kaupum og sólum á almennum fasteignamarkaði.

Samkvæmt því halldist búseturétta sem veitir hefur verið enda þótt eigendaskipti verði að eignum eða nýir aðilaði við rekstri. Að mati sambandið sér því skipan ekki að hafa veruleg aðríð á þau lánskjör sem húsnaðisfélagum bjóðast.

Efthrít med starfsemi húsnaðissamvinnufélagas
Medal þeirra tillagna sem verkefnistaðjörn lagði fram í áðurnefndri skýrslu frá mái 2014 var að framkvæmd húsnaðissonefnu stjórnvalda verði fundinn strautur farvegur, hugsanlega med því að ný húsnaðissöfnun verði sett á fót.
Mjög brýnt er að eftirfylgni með opinberri húsnæðisstefnu, þar með taldir eftirlit, verði að skilgreindu verkefni í stjórnþylnunni í samræmi við þad sem gengur og gerist hjá öðrum norðraumum ríkjun. Í ljósi þess að verulegar almannaðsgsmunir eru undir þarf að skerpa verulega á sílum ákvæðum í frumvarpinu, m.a. þannig að úttekir á fjárhag hsf. (sbr. 7. gr. frumvars) séu ekki alfarð á forradri félagsstjórnarinnar sjálfrætt heldur komi þar að opinberir aðilar og övilhellir utanækkomandi séfræðingar.

Að mati sambandsins ætti að skoða gaumgefilega þann kost að íbúðalánsjóði verði farið að fara með eftirfylgni og eftirlit með starfsemi húsnæðissamvinnutægla, í það minnsta þar til fyrir liggur hvernig stjórnþyln húsnæðismála verður fyrir komið. Ekki er ggodu reynsla af því að þetta eftirlit sé vistað hjá ráðuneyti, auk þess sem ákvæðin rök með því að eftirfylgni húsnæðisstefnu sé hjá öðrum aðila en þeim sem miðlar stefnuna.

Brotfall á kaupskyldu hsf.

Lagur er til í frumvarpinu að óheimilt verði að kvelda á um þad í samþykkendum eða búsetasamningum að hlutaðeignandi húsnæðissamvinnufélag skuli hafa kaupskyldu á búseturættí íbúa sem flytja vill sig um set.

Nýmælinu er aðlað að taka til búsetasamninga sem gerðir verða eftir gistlöstu hennar. Engu að síður er um veigamíklu breytingu að raeda sem bæði getur haft áhrif á starfandi félag og vatnsarðkilýði nýira félagu. Fátækleg rök eru færð fram í greinargerð með breytingunni og engin greining virðist hafa færð fram á því hvaða áhrif hún kann að hafa á eftirspurn eftir búseturættarábúðum að kaupandi viti að hann þurfi eina að hafa áhættuna af því ef búseturættí gengur ekki út. Þá eru ákvæði um afsal á búseturætti (sbr. 7. mgr. 20. gr.) fremur í ætti við því því skiptahætti og gafa væntanlegum kaupendum ekki til kynna að samknúti á vettvangi félagins fari fram á jafnæðisgrundaðvelli.

Yfirlíóst markmið með lagabreytingum skv. frumvarpinu er að auka fjölbreytni og að fólk eigi rainverulega valkosú á hverjum tíma um búsetuform. Ekki verður betur séð en að hannonu kaup- eða innlausnarskyldu vinni gegn þessu og dragi verulega úr því að húsnæðissamvinnufélog teljist aðlændi kostur.

Lagaskil

Aðhyggi vekur að fyrrirleggandi frumvarr er sett fram sem breyting á gildandi lögum enda þótt ofni nánast hverrar greinar þeirra sé breytt. Sambandid telur að eftilegara hefði verði að semja ný lög frá grunni og taka þá jafnframt afstöðu til þess hvaða ákvæði í eldri lögum skuli eftir atvikum gilda áfram, m.a. um samþykkir hsf., búsetasamninga, o.fl. Fyrirþjáanlegt er að altænfi munu koma upp um þad hvort beita eigi eldri lögum eða yngri, t.d. varðandi atfirfí búseturættar við gjaldþrótt og nauðungarsölú sbr. að ofan. Áriðandi er, í ljósi þeirra ríkku almannaðsgsmuna sem hér eru undir, að lagaskil af þessu tagi séu eins skýr og kostur er. Þá væri ennfrumur kostur að áfram væri til staðar hlístætt ákvæði og í gildandi lögum, að stjórn húsnæðissamvinnufélags (og eftir atvikum öðrum aðilum) sé skýlt að verða við óskum um að málefni einstakra búseturættarhafa fari eftir nýri lögum eða þeim þeim lögum sem eru búseturættarhafanum hagstæðari.
Ráðstöfun á eigin fé hsf. við slíti þess

Frumvarpið virðist almenntganga út frá því að randi um starfssemi húsnaðissamvinnufélagas sé að meginstefnu til markaður í samþykktum þeirra, þar á meðal um ráðstöfun eigna félagins ef því er stítt, sbr. 28. tölul. 4. gr.

Í ljósi þess að starfssemi húsnaðissamvinnufélagas er samfélagslegt verkefni, sem miklu varðar gagnvart almannaðasmunum hvernig reiðir af, er að mati sambandsins eðlilegt - og í raun nauðsynlegt - að kvæðið sé að um það með lögum hvernig þessi ráðstöfun skuli eiga sér stað, m.a. hvernig gert skuli upp við réttthafa í félagnin núverandi og fyrirverandi, auk þess sem tryggja þarf að eftirstöðvar að loknu sliktu uppgjöri (við réttthafa og kröfuða) skuli renna til samfélagslegra verkefnas á sviði húsnaðismála.

Samantekt

Þrátt fyrir þá varnagla sem slegnir eru í þessari umsögn styður sambandið að frumvarpið verði að lögum á yfirstandardi löggaðfarþingi og hvetur til þess að samhlíða verði stigin eins mörg skræf og mögulegt er til þess að innleiða núýra framtíðarskipan húsnaðismála. Húsnaðissamvinnufélag hafr verið og verða áfram mikilvægur samstarfsaðili sveitarfélagas við að ná markmiðum um sjálfbærar húsnaðismarkað sem tryggi öllum núverandi húsnaðisörggja. Sérstök ástæða er til að undirstrika þetta sjónarmiðið enda er tillögum í fyrirlíggjandi frumvarpi ætlað að bæta úr réttarörgjö þeirra sem eiga heimli sitt í húsnaði sem reikið er að félagaslegum grunni. Af hálftu sambandisins er farið fram á að veljafararinni tali til sérstakr skoðunnar fyrir greind atriði í fyrirlíggjandi frumvarpi sem telja verdur að dragi úr búsetuörgjö ibú og hafi þar fyrir augum að lögtesting fæl í sér raunverulega réttarbót.

Virkingarfyllst

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Karl Björnsson
framkvæmdastjóri