

Nd.

532. Frumvarp til laga

[334. mál]

um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60 1. júní 1984.

Flm.: Kjartan Jóhannsson.

1. gr.

Við 62. gr. laganna bætist ný mgr. er orðist svo:

Um íbúðir, sem byggðar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 og sveitarfélög lögðu fé til, skulu gilda sömu reglur og um íbúðir í verkamannabústöðum skv. þessum kafla. Stjórnir verkamannabústaða skulu fara með kaup og sölu slíkra íbúða og gilda ákvæði 49. gr. um fjármögnun þeirra við sölu.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt falla úr gildi lög nr. 106/1970, um sölu á íbúðum sem byggðar eru af framkvæmdanefnd byggingaáætlunar í Reykjavík eða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis.

Greinargerð.

Frv. þetta varðar sölu á íbúðum sem byggðar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Fyrir þann tíma voru í gildi sérstök ákvæði um framlög sveitarfélaga til íbúðabygginga í þessu skyni og skyldu ríkissjóðs til að leggja jafnháa upphæð á móti sveitarfélagi, sbr. lög nr. 106/1970. Hér var því um félagslega aðgerð að ræða og lánakjör á íbúðunum betri en við almennar íbúðabyggingar og að ýmsu leyti hliðstæð við kjörin í verkamannabústaðakerfinu.

Um endursölu þessara íbúða giltu lög nr. 106/1970, um sölu á íbúðum sem byggðar eru af framkvæmdanefnd byggingaáætlunar í Reykjavík eða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis. Með bráðabirgðalögum nr. 50/1983 voru lög nr. 106/1970 numin úr gildi. Á eftirfarandi þingi komu ný lög, nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins, til sögunnar en bráðabirgðalögin voru ekki staðfest og tóku þá lög nr. 106/1970 gildi á ný.

Í hinum nýju lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins eru ákvæði um hvernig skuli fara með endursölu á íbúðum sem framkvæmdanefnd byggingaáætlunar reisti, en hins vegar ekkert um endursölu íbúða sem reistar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis. Hvort sem hér er um vangá að ræða eða ekki er ljóst að eðlilegt er að þessar tvær tegundir íbúða fylgist að varðandi endursölu eins og áður. Með þessu frv. er einmitt gert ráð fyrir því.

Núverandi skipan hefur reyndar skapað vandræðaástand hjá þeim sem búa í íbúðum sem reistar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis og vilja selja þær því að óvissa ríkir um hver eigi að meta þær og sveitarfélög treysta sér ekki til þess að taka afstöðu til forkaupsréttar skv. lögum nr. 106/1970 nema mat liggi fyrir. Þannig situr allt fast í kerfinu og vísar hver á annan. Um þetta efni er fjallað í greinargerð sem lögmaður Hafnarfjarðarbæjar tók saman og varpar ljósi á í hvers kyns ógöngum þessi mál eru að óbreyttri skipan.

Ekki dugir í þessum efnum að nema úr gildi lög nr. 106/1970 heldur verður að setja ákvæði um hvernig fara skuli með kaup og sölu, svo og fjármögnun þeirra við sölu. Hér er lagt til að hið sama gildi um þessar íbúðir og um verkamannabústaði og stjórn verkamannabústaða fari að öllu leyti með þessi mál.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

1. gr.

Samkvæmt þessari grein er gert ráð fyrir að við endursölu á íbúðum, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, gildi sama skipan og um verkamannabústaði frá sama tíma. Þar með er eytt þeirri óvissu sem nú ríkir um fyrirkomulag við endursölu á þessum íbúðum og þeim haldið í flokki með félagslegum íbúðum eins og áður.

2. gr.

Í samræmi við áður sett bráðabirgðalög eru lög nr. 106/1970 felld úr gildi, enda standast þau illa ein sér eins og dæmin sanna, og ákvæði 1. gr. þessa frumvarps kveða á um hvernig með endursölu skuli fara.

Fylgiskjal.

Greinargerð

til bæjarráðs Hafnarfjarðar um íbúðir sem byggðar hafa verið til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, sbr. heimild í lögum nr. 106/1970 og V. kafla nr. 30/1970.

Á undanförunum vikum hafa mér ítrekað borist fyrirspurnir, bæði frá lögmönnum og eigendum íbúða sem byggðar hafa verið til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, á hvern hátt skuli staðið að endursölu þessara íbúða. Jafnoft hefi ég bent fyrirspyrjendum á ákvæði 1. nr. 106/1970, einkum 2. gr., er hljóðar svo:

„Þegar íbúðir, sem byggðar hafa verið samkvæmt ákvæðum laga um útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis, hafa verið seldar einstaklingum og lán frá ríki og hlutadeigandi sveitarfélagi hafa verið a. m. k. eins hagstæð eða hagstæðari en lán, sem veitt voru til íbúða, sbr. 1. gr. laga þessara, skal hlutadeigandi sveitarstjórn eiga forkaupsrétt með sama hætti og Húsnæðismálastofnun ríkisins hefur við frjálsa sölu eða við nauðungaruppboð, sbr. 1. gr. Um kaupverð íbúða þessara gilda og ákvæði 1. gr. eftir því sem við á.“

Í 1. gr. laga þessara er m. a. kveðið á um hvernig finna skuli endursöluverð þessara íbúða.

Nokkrir íbúðareigendur hafa þegar snúið sér til bæjarráðs og óskað eftir því að tekin yrði afstaða til forkaupsréttar, en því hefur verið svarað til að ekki sé unnt að taka afstöðu til forkaupsréttar fyrr en mat liggi fyrir.

Af ákvæðum 1. nr. 106/1970 má ráða að ætlunin hafi verið að meta íbúðir þessar til endursöluverðs á sama hátt og gert var um verkamannabústaði. Hefi ég því bent því fólki, sem óskar eftir mati á íbúðinni, að snúa sér til stjórnar verkamannabústaða hér í bæ, sem nú annast allar virðingar á verkamannabústöðum, með beiðni um mat á íbúð þeirra. Stjórn verkamannabústaða hefur hins vegar neitað að annast mat á íbúðum þessum þar sem þær heyri ekki til verkamannabústaða heldur falli nú undir Byggingarsjóð ríkisins samkvæmt 1. nr. 60/1984. Eina leið íbúðareigenda er því að fá kallaða til dómkvadda matsmenn. Þá velta íbúðareigendur því fyrir sér hver skuli borga matsgerð þessa ef bæjarráð hafnar forkaupsrétti, svo og með hvaða hætti greiðslur verði inntar af hendi ef neytt verði forkaupsréttar. Rétt er að geta þess hér að greiðsla fyrir verkamannabústað er innt af hendi í einu lagi við afhendingu íbúðarinnar.

Í lögum nr. 106/1970 segir ekkert um það hvernig staðið skuli að endurfjármögnun til kaupa á íbúðum sem þessum, aðeins um aðferðir við mat á verðmæti eignarinnar. Kaupanda

ber því annaðhvort að staðgreiða íbúð sem þessa, eins og verkamannabústað, eða semja um afborganir eins og á frjálsum markaði. Ég hefi skoðað eina slíka endursölu, á íbúð að Sléttahrauni 15, 3. hæð f. miðju. Kaupendum var í því tilviki gert að staðgreiða verð íbúðarinnar skv. matsverði, en að frádregnum áhvílandi lánum. Skv. þinglýsingabókum er íbúð þessi háð ákvæðum laga nr. 106/1970 og er það undirstrikað í afsali til kaupanda.

Með lögum nr. 51/1980, um Húsnæðisstofnun ríkisins, voru lánveitingar til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis færðar undir Byggingarsjóð ríkisins og um leið felldar niður sem sérstakur afmarkaður lánaflokkur með sérstökum skilyrðum. Ekkert sagði þá um hvernig skyldi farið með þær íbúðir sem þegar höfðu verið byggðar og þá bundnar kvöð um forkaupsrétt sveitarfélags og endursöluverð.

Með bráðabirgðalögum nr. 50/1983 voru lög nr. 106/1970 numin úr gildi, sbr. 5. gr., en ekkert var þá sagt um hvort kvöðum skyldi aflétt af þeim íbúðum sem byggðar höfðu verið samkv. lögum þessum, eða hvernig ætti yfirleitt að standa að endursölu slíkra íbúða. Á eftirfarandi þingi var unnið að breytingum á lögum um Húsnæðisstofnun, og komu ný lög til sögunnar 1. júlí 1984, lög nr. 60/1984. Framangreind bráðabirgðalög, og þá einkum 5. gr. þeirra, virðast hins vegar hafa gleymst í meðförum þingsins eða dagað uppi, og voru því ekki staðfest þar. Í nýju lögnum nr. 60/1984, segir ekkert um brottfall l. nr. 106/1970 og ættu þau þá réttilega að hafa öðlast gildi á ný. Að öllum líkindum hefur það hins vegar ekki verið ætlun löggjafans að vekja lög þessi til lífs á ný þar sem ítarleg ákvæði er nú að finna um útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis í hinum nýju lögum, sbr. III. kafli þeirra. Eru lánveitingar til þessa verkefnis enn undir Byggingarsjóði ríkisins og lúta sömu skilmálum og önnur lán þaðan.

Nokkru eftir að lög nr. 60/1984 tóku gildi hafði ég samband við Húsnæðisstofnun ríkisins og benti á að í raun væru lög nr. 106/1970 enn í gildi þar sem þau hefðu hvorki verið afnumin með hinum nýju lögum eða bráðabirgðalögin, sem námu þau úr gildi, staðfest. Jafnframt spurðist ég fyrir um það hvernig nú skyldi standa að endursölu íbúða sem byggðar höfðu verið samkv. lögum þessum, hvort meta þyrfti þær sérstaklega eins og áður og hvort kaupandi að íbúð gæti vænst fyrirgreiðslu Húsnæðisstofnunar eins og um verkamannabústað væri að ræða eða í líkingu við það.

Forstöðumaður Byggingarsjóðs verkamanna kvaðst ekki hafa veitt þessu athygli, en sagðist mundu beita sér fyrir því að lög nr. 106/1970 yrðu afnumin á ný og sala á slíkum íbúðum gefin frjáls. Þá sagði hann að Byggingarsjóður verkamanna mundi ekki lána til kaupa á slíkum íbúðum, enda féllu þessar íbúðir nú undir almenna húsnæðislánakerfið, þ. e. Byggingarsjóð ríkisins. Fyrir nokkrum dögum ítrekaði forstöðumaðurinn þessa skoðun sína í samtali við mig, svo og lögfræðingur Húsnæðisstofnunar. Ekkert bólar hins vegar á því að lög nr. 106/1970 verði felld niður.

Af framansögðu er ljóst að réttarstaða eigenda að íbúðum, sem byggðar voru samkv. lögum nr. 106/1970, er mjög svo óljós. Vafi leikur á um gildi laga nr. 106/1970, endurfjármögnun á íbúðum þessum virðist fara fram eins og á almennum húsnæðismarkaði, en kvöð er á eigendum um matsvirði og forkaupsrétt sveitarfélags. Þá verður ekki séð að nauðsyn sé að halda íbúðum þessum utan hins almenna markaðar, hvorki fyrir bæjarsjóð eða eigendur íbúðanna.

Ég vil því leggja til að bæjarráð hafni forkaupsrétti á íbúðum þessum skv. lögum nr. 106/1970 og heimili eigendum að selja þær frjálsri sölu, en gegn því skilyrði að lán frá bæjarsjóði Hafnarfjarðar, sem veitt voru upphaflegum kaupendum, verði greitt upp að fullu.

Hafnarfirði, 11. febr. 1985.
Ingimundur Einarsson,
bæjarlögmaður.