

Nefndarálit með breytingartillögu

um frumvarp til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Frá 1. minni hluta efnahags- og viðskiptanefndar.

Hinn 10. nóvember 2023 var neyðarstigi lýst yfir í Grindavík og bærinn var rýmdur. Íbúar bæjarins hafa síðan þurft að lifa í mikilli óvissu um framtíð sína og enn sér ekki fyrir endann á raunum þeirra. Frumvarp þetta er lagt fram í þeirri umleitan ríkisstjórnarinnar að „verja fjárhag og velferð íbúa“ bæjarins, svo vísað sé til markmiðsákvæðis laganna. 1. minni hluti tekur undir þetta markmið. Það er mikilvægt að verja fjárhag og velferð íbúanna. Frumvarpið er þó því marki brennt að það hjálpar einungis hluta íbúanna og í raun bendir allt til þess að það bæti ekki stöðu þeirra bæjarbúa sem mest þurfa á stuðningi að halda.

Einungis tveimur vikum eftir að eldgos hófst í Heimaey, 23. janúar 1973, lagði forseti sameinaðs þings fram frumvarp sem fól meðal annars í sér stofnun Viðlagasjóðs. Hlutverk sjóðsins var að bæta fólki tekjumissi og eignatjón af völdum náttúruhamfaranna. Tveimur mánuðum eftir upphaf gossins í Heimaey var hafin uppbygging á viðlagasjóðshúsum. Til samanburðar eru nú meira en þrír mánuðir liðnir frá rýmingu Grindavíkurbæjar og viðbrögð ríkisstjórnarinnar hafa því miður verið bæði fálmennd og ómarkviss.

Viðreisn leggur áherslu á að frumvarp þetta verði nýtt til að rétta hlut Grindvíkinga og gera þá tjónlausa vegna þeirra jarðhræringa og eldsumbrota sem dunið hafa yfir.

95% af brunabótamati.

Í frumvarpinu kemur fram að greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði skuli nema 95% af brunabótamati á kaupdegi að fráðregnum áhvílandi veðskuldum og greiddum váttryggingarbótum frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands. Líkt og gildir um mörg sveitarfélög á landsbyggðinni er ekki í öllum tilvikum samræmi milli brunabótamats og markaðsvirðis húsnæðis í Grindavík.

Í bænum er nokkur fjöldi stórra eldri húsa þar sem brunabótamat er mun hærra en fasteignamat og jafnvel enn hærra en söluverð sömu eða sambærilegra húsa síðustu mánuðina fyrir rýmingu bæjarins. Eitt slíkt hús var til dæmis selt á um 90 milljónir króna árið 2023 á sama tíma og brunabótamat þess er um 150 milljónir króna. Eigendur þess geta vænst þess að fá húsið keypt af ríkinu á verði sem er 52.500.000 kr. hærra en kaupverðið sem þeir greiddu fyrir nokkrum mánuðum síðan.

Á sama tíma hefur verið hröð uppbygging smærri íbúða í bænum þar sem brunabótamat er lægra en fasteignamatið. Ung fjölskylda sem keypti sér sína fyrstu íbúð í nýbyggðu raðhúsi á 57 millj. kr. með 85% láni árið 2023, þar sem fasteignamat er 55 millj. kr. en brunabótamat 50 millj. kr., hefur með þessari ráðstöfun ríkisstjórnarinnar tapað allri útborgun sinni í fasteigninni og milljón krónum til viðbótar. Tjón margra annarra fyrstu kaupenda er að sögn svipað og jafnvel meira.

Hér er mismunurinn augljós og þessi mismunur hefur verið gagnrýndur af fjölda Grindvíkinga. Fyrirséð er að einhverjir bæjarbúar muni fá tjón sitt bætt að fullu, og rúmlega það, á meðan aðrir munu fara út af fasteignamarkaði með neikvætt eigið fé. Þar hallar sérstaklega

á kaupendur smærri og ódýrari íbúða, sem í flestum tilvikum eru ungt fólk, tekjulágir einstaklingar og eldri borgarar sem hafa minnkað við sig. 1. minni hluti telur mikilvægt að orðalagi frumvarpsins verði breytt þannig að komið verði til móts við ólíka stöðu bæjarbúa og þeir íbúar Grindavíkur sem búa í fasteignum þar sem brunabótamat er undir markaðsverði verði ekki skildir eftir.

1. minni hluti leggur því til breytingu á frumvarpinu þess efnis að í stað þess að greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði nemi 95% af brunabótamati muni hún nema áætluðu markaðsverði á kaupdegi sem reiknað skuli líkt og jarðfræðilegir atburðir svæðisins, þ.e. jarðhræringar og eldsumbrot, hafi ekki átt sér stað. Með áætluðu markaðsverði er vísað til orðalags sem þegar er að finna í 2. mgr. 3. gr. frumvarpsins varðandi íbúðarhúsnæði í smíðum. Þar segir: „Ef brunabótamat íbúðarhúsnæðis eða áætlað endurstofnverð miðað við byggingarstig íbúðarhúsnæðis í smíðum er greinilega hærra en áætlað markaðsverð þess hinn 9. nóvember 2023 skal fjárhæð greiðslu nema slíku markaðsverði [...]“. Í frumvarpinu er með öðrum orðum þegar gert ráð fyrir að unnt verði að áætla markaðsverð húsnæðis og leggur 1. minni hluti því til að það verði látið gilda um öll íbúðarhús bæjarins. Til þess að áætla markaðsverð líkt og jarðfræðilegir atburðir svæðisins hafi ekki átt sér stað er hægt að taka mið af verðþróun í nágrannasveitarfélögum Grindavíkurbæjar á Suðurnesjum og Suðurlandi síðastliðna þrjá mánuði.

Lögheimili.

Í frumvarpinu kemur fram að fasteignir sem keyptar verða skuli hafa verið í þinglýstri eigu einstaklings 10. nóvember 2023 sem jafnframt var með skráð lögheimili í húsnæðinu. Undanþága frá þessu er veitt ef „tímabundnar aðstæður skýra að viðkomandi hafi ekki verið með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu“.

Að mati 1. minni hluta er hér um afar íþyngjandi kröfu að ræða. Skilyrðið um tímabundnar aðstæður gerir það til dæmis að verkum að eldra fólk í dvalarrýmum sem ekki hefur selt íbúðarhúsnæði sitt mun ekki fá það bætt, enda er það ekki tímabundin ráðstöfun að flytja á dvalar- eða hjúkrunarheimili fyrir aldraða.

Skilyrðið um lögheimili gerir það síðan að verkum að fólk sem hefur keypt aðra íbúð en það býr í fær hana ekki bætt. Þar geta margvíslegar aðstæður búið að baki. Til dæmis getur fólk hafa lagt sparnað sinn til efri áranna í fasteignakaup, það getur verið að byggja sér húsnæði og það getur hafa keypt íbúð með eða fyrir börnin sín. Í öllum tilvikum getur fólk hafa stækkað fasteignalánin sín eða tekið ný lán með veði í húsnæði sínu til að fjármagna slík kaup. 1. minni hluti hefur heyrt frá Grindvíkingum sem hafa með slíkum kaupum rýrt eignarhlut húsnæðis síns svo mikið að þótt ríkið kaupi húsnæðið sem það á lögheimili í þá muni greiðslan ekki duga fyrir útborgun við kaup íbúðar utan Grindavíkur. Þeir einstaklingar og fjölskyldur munu því, þrátt fyrir fögur markmið ríkisstjórnarinnar, hrekjast út af fasteignamarkaði og enda á leigumarkaði.

Fyrsti minni hluti leggur því til að skilyrðið um lögheimili eiganda húsnæðis verði fellt brott úr frumvarpinu.

Fyrstu kaupendur.

Í nefndaráliti meiri hluta efnahags- og viðskiptanefndar kemur fram að fjármálaráðuneyti hafi upplýst nefndina um að Seðlabanki Íslands hafi til skoðunar hvort fyrstu kaupendum sem selja húsnæði sitt á grundvelli frumvarps þessa verði veitt við kaup á öðru húsnæði undanþága frá greiðslubyrðarhlutfalli líkt og þeir væru enn að kaupa sína fyrstu eign. Að mati 1. minni hluta er ekki fullnægjandi að þetta verði einungis skoðað heldur verður að

tryggja það að ungt fólk sem nýlega hefur keypt sína fyrstu eign beri ekki skarðan hlut frá borði í kjölfar náttúruhamfaranna.

Þar vísar 1. minni hluti meðal annars til rökstuðnings sem kemur fram í erindi stjórnmalahreyfingarinnar Rödd unga fólksins. Í erindinu er einnig gerð krafa um að fyrstu kaupendum verði áfram veitt heimild til lántöku sem nemur 85% af kaupverði fasteignar, afsláttur af fasteignagjöldum og heimild til að nýta viðbótarlífeyrissparnað skattfrjálst við útborgun eða sem greiðslu inn á lán. Tekur 1. minni hluti undir þessar kröfur.

Lögaðilar.

Í frumvarpinu kemur einnig fram að aðeins einstaklingum sé veitt heimild til að óska þess að íbúðarhúsnæði þeirra verði keypt. Þetta undanskilur mikilvægan hóp eigenda íbúðarhúsnæðis í Grindavík, þ.e. félög sem hafa keypt íbúðarhúsnæði til útleigu. Óháð því hvort leigufélag sé óhagnaðardrifið eða rekið í hagnaðarskyni er fyrirséð að kostnaðinum vegna þess tjóns sem rýming bæjarins hefur valdið verði velt yfir á aðra leigjendur sömu félaga. Það mun þýða aukinn húsnæðiskostnað fólks sem býr í leiguhúsnæði víðs vegar um landið. Þetta undanskilur líka félög sem hafa staðið í uppbyggingu í bænum sem ekki eru öll umsvifamikil í byggingargeiranum. 1. minni hluti veit til þess að einyrkjar standi að uppbyggingu í Grindavík í gegnum félag og að þeir hafi lagt bæði fjármuni, tíma og vinnu í verkið en muni nú standa eftir með tvær hendur tómar, verði frumvarpið óbreytt að lögum.

Því leggur 1. minni hluti til að frumvarpið nái til jafns til íbúðarhúsnæðis sem sé í eigu einstaklinga og lögaðila. Með þeirri breytingu verður jafnframt óþarft að veita sérstaka undanþágu fyrir dánarbú, enda eru dánarbú lögaðilar í skilningi laganna.

Tímamörk og búseturéttur.

Í breytingartillögum meiri hluta nefndarinnar er lagt til að frestur íbúa til að óska eftir sölu verði framlengdur til 31. desember 2024 og að forgangsréttur þeirra verði þrjú ár en ekki tvö. Þá leggur meiri hlutinn til að búseturéttshafar njóti sama réttar og eigendur íbúðarhúsnæðis. Undir þessar breytingar tekur 1. minni hluti.

Með hliðsjón af framangreindu leggur 1. minni hluti því til eftirfarandi

BREYTINGU:

1. Við 1. gr.
 - a. Í stað orðanna „verja fjárhag og velferð“ í 1. mgr. komi: rétta hlut.
 - b. 3. mgr. orðist svo:

Fasteign sem ætluð er til íbúðar og keypt er á grundvelli laga þessara skal hafa verið í þinglýstri eigu einstaklings eða lögaðila hinn 10. nóvember 2023.
 - c. Orðin „og er í eigu einstaklinga“ í 4. mgr. falli brott.
2. Við 3. gr.
 - a. Í stað orðanna „95% af brunabótamati á kaupdegi“ í 1. málsl. 2. mgr. komi: markaðsverði þess á kaupdegi sem áætla skal líkt og jarðfræðilegir atburðir svæðisins hafi ekki átt sér stað.
 - b. Í stað orðanna „95% af“ í 2. málsl. 2. mgr. komi: fullu.

Alþingi, 22. febrúar 2024.

Guðbrandur Einarsson.