

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík og lögum um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga (framlenging fresta).

Frá fjármála- og efnahagsráðherra.

I. KAFLI

Breyting á lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024.

1. gr.

Í stað orðsins „apríl“ í 1. og 2. málsli. ákvæðis til bráðabirgða IV í lögnum kemur: júlí.

II. KAFLI

Breyting á lögum um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga, nr. 130/2024.

2. gr.

Í stað ártalsins „2025“ í inngangsmálslið 1. mgr. 4. gr. laganna kemur: 2026.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarpið er samið í fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Í því er lagt til að frestur til að leggja fram beiðni um kaup samkvæmt lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024, verði framlengdur um þrjá mánuði eða til 1. júlí 2025. Einnig er lagt til að tímabil lánveitingar stuðningslána samkvæmt lögum um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga, nr. 130/2024, verði framlengt um eitt ár, þannig að ábyrgð ríkisins á þeim taki til stuðningslána sem veitt eru fyrir 1. júní 2026.

2. Tilfni lagasetningar.

2.1. Inngangur.

Frá því jarðhræringar og eldsumbrot hófust við Grindavík í nóvember 2023 hafa stjórnvöld staðið fyrir fjölbreyttum stuðningsaðgerðum vegna þeirra aðstæðna sem sköpuðust í sveitarfélaginu. Um þessar aðgerðir og kostnað við framkvæmd þeirra er fjallað á heildstæðan hátt í skýrslu sem forsætisráðherra lagði fram á Alþingi í nóvember 2024 (þskj. 331, 321. mál á 155. löggjafarþingi).

Hinn 18. mars sl. kynnti ríkisstjórnin áform um ýmsar ráðstafanir vegna stöðunnar á Reykjanesi og er frumvarpið liður í þeim aðgerðum.

2.2. Forsaga.

2.2.1. Lög um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024.

Lög um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024, voru samþykkt á Alþingi hinn 23. febrúar 2024. Með lögnum var fjármála- og efnahagsráðherra, f.h. ríkissjóðs, falið að koma á fót eignaumsýslufélagi sem annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis í Grindavíkurbæ. Markmið laganna var að færa áhættu af eignarhaldi íbúðarhúsnæðis í Grindavík, vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga, frá íbúum bæjarins til ríkissjóðs.

Á grundvelli laganna var eignaumsýslufélagið Þórkatla stofnað hinn 27. febrúar 2024. Tilgangur félagsins er að annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis innan þéttbýlisins í Grindavík, sem keypt verður í samræmi við lög um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024. Skilyrði fyrir kaupum Þórkötlu á íbúðarhúsnæði er að fasteignin hafi verið í þinglýstri eigu einstaklings sem jafnframt var með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu. Þó er heimilt að víkja frá skilyrði um lögheimili ef tímabundnar aðstæður skýra að viðkomandi hafi ekki verið með skráð lögheimili í íbúðarhúsnæðinu. Þá var með lögum nr. 131/2024 lögfest heimild til að víkja frá skilyrði um lögheimili ef þinglýstur eigandi festi kaup á húsnæðinu í þeim tilgangi að aðstoða nána fjölskyldumeðlimi við að eignast heimili.

Á grundvelli 1. mgr. 3. gr. laganna skal félagið, að ósk eigenda íbúðarhúsnæðis sem fellur undir gildissvið laganna, ganga til samninga um kaup þess á íbúðarhúsnæðinu, þ.m.t. yfirtöku bótaréttar vegna húsnæðisins, svo sem frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands, og eftir atvikum kröfu á Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna kostnaðar við niðurrif og förgun. Einnig skal félagið að ósk eigenda íbúðarhúsnæðisins taka yfir áhvílandi veðlán sem eru í eigu eftirlitsskyldra aðila, ÍL-sjóðs eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ef eigandi lánsins samþykkir það. Í 2. mgr. 3. gr. kemur fram að greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði skuli nema 95% af brunabótamati á kaupdegi eignarinnar að frádregnum áhvílandi veðskuldum sem stofnað var til vegna fjármögnunar seljanda á húsnæðinu hjá eftirlitsskyldum aðilum á fjármálamarkaði, ÍL-sjóði eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Í 5. mgr. 3. gr. segir að beiðni um kaup á íbúðarhúsnæði skuli berast eigi síðar en 31. desember 2024. Með lögum um breytingu á ýmsum lögum vegna fjárlaga fyrir árið 2025, nr. 127/2024, var bætt við lögina ákvæði til bráðabirgða þar sem frestur til að leggja fram beiðni um kaup á íbúðarhúsnæði var framlengdur til 1. apríl 2025, enda liggja fyrir samþykki lánveitenda þar um. Vegna umsókna sem berast á tímabilinu 1. janúar 2025 til 1. apríl 2025 skal kaupverð miðast við brunabótamat eins og það er skráð 31. desember 2024.

Þórkatla hefur þegar samþykkt kaup á 944 eignum og gengið frá kaupum á 940. Þar af var gengið frá kaupum á um 660 eignum í apríl og maí 2024. Félagið hefur tekið við 890 eignum og gengið frá 862 afsölum. Áherslur félagsins hafa að undanförmu færst í auknum mæli yfir á rekstur og viðhald eignanna, eftirlit með þeim, viðgerðir og ýmis öryggismál. Tæplega 80% seljenda eigna til Þórkötlu nýttu sér rétt skv. 5. gr. laganna til þess að eiga forgangsrétt að íbúðarhúsnæðinu, í formi forkaupsréttar, kaupréttar og/eða forleiguréttar.

Allir búseturéttthafar sem áttu rétt skv. 4. gr. laganna hafa nýtt þann rétt. Því er ekki talin þörf á að láta frumvarp þetta ná til þeirra.

Frá 19. nóvember 2024 hefur þeim sem selt hafa hús sín til Þórkötlu staðið til boða að gera samning um afnot af húsinu, svokallaðan hollvinasamning. Þegar hefur verið gengið frá 85 slíkum samningum. Með hollvinasamningi hefur hollvinur heimild til að nota íbúðarhúsnæði innan tiltekinna marka og er honum m.a. heimilt að geyma lausafé í eigninni og vinna að viðhaldi og umhirðu eftir hentugleika. Hollvinir hafa fullt aðgengi að eignunum og geta dvalið í þeim að vild að því frátöldu að þeim hefur af öryggisástæðum ekki verið heimilað að dvelja í þeim yfir nótt. Af sömu ástæðum hefur Þórkatla til þessa hvorki selt neina af þeim eignum

sem ekki eru háðar forgangsrétti fyrri eigenda né gert hefðbundna leigusamninga um afnot af þeim, hvorki til fyrri eigenda né annarra. Heildarkaupverð eigna Þórkötlu til þessa er um 71,3 milljarðar kr. en áætlað kaupverð þeirra eigna sem ekki hafa verið seldar til félagsins en gera má ráð fyrir að geti uppfyllt skilyrði laganna er áætlað um 2,9 milljarðar kr.

Vegna kaupanna hefur Þórkatla yfirtekið lán seljenda frá fjármálastofnunum að fjárhæð 21,3 milljörðum kr. Lánin renna inn í svokallað sambankalán en kjör þess og afborgunarskilmálar fara eftir samkomulagi sem ráðuneytið gekk frá við lánveitendur húsnæðislána í apríl 2024.

Áætlaður rekstrarkostnaður félagsins á árinu 2025 er um 1 milljarður kr. og þar af eru um 350 millj. kr. vegna lágmarksviðhalds til þess að fyrirbyggja frekari skemmdir á eignum.

2.2.2. Lög um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga, nr. 130/2024.

Lög um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga, nr. 130/2024, voru samþykkt á Alþingi 15. nóvember 2024 (298. mál á 155. lögb.). Með lögunum er kveðið á um 90% ábyrgð ríkissjóðs á stuðningslánnum sem fjármálastofnanir veita rekstraraðilum sem stundað hafa atvinnustarfsemi í Grindavíkurbæ á tilteknu tímabili og orðið fyrir verulegu tekjutapi vegna áhrifa jarðhræringa á Reykjanesskaga. Samkvæmt lögunum getur fjárhæð stuðningsláns numið allt að fimmtungi af tekjum rekstraraðila á rekstrarárinu 2022, en þó að hámarki 49 millj. kr.

Samkvæmt inngangsmálslið 1. mgr. 4. gr. tekur ríkisábyrgðin til stuðningslána sem lána- stofnun veitir, á grundvelli samnings ráðherra við lánastofnanir um framkvæmd stuðningslána og samskipti þeirra vegna umsýslu lánanna skv. 13. gr., fyrir 1. júní 2025 til rekstraraðila sem uppfyllir tilgreind skilyrði. Í 13. gr. er kveðið á um heimild ráðherra til að semja við lána- stofnanir um framkvæmd þeirra á stuðningslánnum og samskipti þeirra vegna umsýslu lánanna, þar á meðal um uppgjör ábyrgðar ríkissjóðs á lánunum og upplýsingagjöf lánastofnana til viðkomandi aðila. Hinn 16. janúar 2025 sendi ráðuneytið formlegt erindi á viðskiptabankana og óskaði eftir því að ganga til samninga um framkvæmd á stuðningslánnum til rekstraraðila í Grindavík. Drög að samningum um framkvæmd stuðningslána liggja fyrir og eru tilbúin til undirritunar af hálfu stjórnvalda en beðið er eftir endanlegu samþykki viðskiptabankanna. Hvorki viðskiptabankarnir né ráðuneytið hafa fengið beiðnir um nýtingu stuðningslána frá því löggin voru samþykkt.

3. Meginefni frumvarpsins.

Með frumvarpinu er lagt til að frestur til að sækja um kaup á íbúðarhúsnæði samkvæmt lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024, verði lengdur um þrjá mánuði. Þannig geti beiðni um kaup á íbúðarhúsnæði borist eigi síðar en 1. júlí 2025. Áfram er gert ráð fyrir því að greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði nemi 95% af brunabótamati eins og það var skráð 31. desember 2024 í tilviki umsókna sem berast eftir 1. janúar 2025. Við framkvæmd úrræðisins hefur yfirtaka áhvílandi húsnæðislána farið fram samkvæmt sérstöku samkomulagi sem ráðuneytið gerði við alla lánveitendur húsnæðislána í Grindavík. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að leitað verði eftir samþykki lánveitenda fyrir því að yfirtaka húsnæðislána vegna mögulegra kaupa á framlengdum umsóknarfresti fari eftir samkomulaginu.

Þá er lagt til að tímabil lánveitingar stuðningslána samkvæmt lögum um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga, nr. 130/2024, verði framlengt um eitt ár, þannig að ábyrgð ríkisins á þeim taki til stuðningslána sem veitt eru fyrir 1. júní 2026.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Í greinargerð með frumvörpum þeim er urðu að annars vegar lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024, (þskj. 1053, 704. mál á 154. löggjafarþingi) og hins vegar lögum um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanes-skaga, nr. 130/2024, (þskj. 305, 298. mál á 155. löggjafarþingi) er fjallað um samræmi frumvarpanna við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar. Í frumvarpinu er ekki hróflað við efnisákvæðum laganna heldur einungis lagðar til breytingar á dagsetningum fresta. Eru þær breytingar til ívilnunar fyrir réttthafa, en fela ekki í sér aukinn rétt eða breytingar að öðru leyti á réttarstöðunni samkvæmt lögnum. Frumvarpið þykir að öðru leyti ekki fela í sér atriði sem kalla á sérstaka skoðun á samræmi við stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Í aðdraganda framlagningar frumvarpsins var haft samráð við forsætisráðuneytið, innviðaráðuneytið, atvinnuvegaráðuneytið, mennta- og barnamálaráðuneytið, umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið og félags- og húsnæðismálaráðuneytið á vettvangi ráðherranefndar um samræmingu mála. Þá var fjallað um málið í stýrihópi ráðuneytisstjóra um málefni Grindavíkur. Loks var haft samráð við atvinnuteymi Grindavíkurbæjar og Fasteignafélagið Þórkötlum ehf.

Frumvarpið er ekki á þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar. Áform um lagasetninguna og drög að frumvarpi voru ekki kynnt í samráðsgátt stjórnvalda fyrir framlagningu á Alþingi.

Efni frumvarpsins snertir fyrst og fremst þá tæplega fimmtíu einstaklinga eða heimili sem eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík og gætu uppfyllt skilyrði laga nr. 16/2024, um að eiga rétt á því að selja húsnæðið til Þórkötlum en hafa ekki enn nýtt þann rétt. Einnig þá rekstraraðila í Grindavík sem uppfylla skilyrði til að taka stuðningslán með ábyrgð ríkissjóðs.

6. Mat á áhrifum.

6.1. Áhrif á einstaklinga sem eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Efni frumvarpsins hefur jákvæð áhrif á þau 40–50 heimili eða einstaklinga sem geta nýtt sér það úrræði sem felst í lögum nr. 16/2024. Framlengdur umsóknarfrestur mun verða til þess að þeir hafa lengri tíma til að gera upp við sig hvort þeir vilja nýta úrræðið.

6.2. Áhrif á rekstraraðila í Grindavík.

Efni frumvarpsins hefur jákvæð áhrif á þá rekstraraðila sem voru með starfsemi í Grindavík við upphaf jarðhræringanna í nóvember 2023 og uppfylla skilyrði laga nr. 130/2024 til að geta tekið stuðningslán hjá viðskiptabanka með ábyrgð ríkissjóðs. Framlenging umsóknarfrestsins um eitt ár gefur rýmri tíma til mats á því hvort slík lántaka hentar í rekstrinum.

6.3. Áhrif á Fasteignafélagið Þórkötlum ehf.

Efni frumvarpsins hefur þau áhrif á félagið að í þrjú mánuði til viðbótar mun það þurfa að taka við umsóknum um sölu eigna og vera reiðubúið til að sinna gerð kaupsamninga, afsala og annari þjónustu sem varðað getur fasteignaviðskiptin. Félagið er í stakk búið til að sinna þeim verkefnum. Stafrænt umsóknarkerfi er til staðar og gert hefur verið ráð fyrir hærra heildararkaupverði sem þessu nemur í áætlunum um fjármögnun félagsins. Líklegt er að breytingin riðli ákveðnum tímasetningum í samningum félagsins við lánastofnanir, svo sem um útgáfu á skuldabréfi félagsins sem fyrirhugað var í júní 2025.

6.4. Áhrif á lánveitendur.

Gert er ráð fyrir minni háttar áhrifum af efni frumvarpsins á lánveitendur húsnæðislána í Grindavík. Þá er einnig reiknað með því að áhrif á viðskiptabankana af þeim hluta frumvarpsins sem varðar stuðningslán verði minni háttar. Töluverð óvissa ríkir um þá eftirspurn sem gæti orðið eftir þeim á næsta rúma ári en fyrir liggur að til að eiga rétt á lánunum þarf viðkomandi rekstraraðili að hafa orðið fyrir a.m.k. 40% tekjufalli sem rekja má til jarðhræringanna. Til þessa hafa engin stuðningslán verið veitt.

6.5. Áhrif á húsnæðismarkað.

Þar sem meiri hluti þeirra sem bauðst að selja íbúðarhúsnæði til Fasteignafélagsins Þórkötlu hefur nú þegar selt sitt húsnæði hafa áhrif uppkaupanna komið að mestu fram á húsnæðismarkaði. Þrátt fyrir að allir sem eftir standa nýti úrræðið mun það hafa lítil sem engin áhrif í þjóðhagslegu samhengi á þann markað.

6.6. Áhrif á ríkissjóð.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir framlengingu á úrræði um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík um þrjá mánuði. Slíkt breytir ekki áhrifamati vegna fyrri lagafrumvarpa um úrræðið hvað umfang þess varðar. Nú þegar hefur verið gert ráð fyrir því að úrræðið verði fullnýtt og komi til þess að allir sem uppfylla skilyrði laga nr. 16/2024 nýti úrræðið myndi það ekki breyta fjárhagsáætlunum stjórnvalda vegna kaupanna. Hins vegar verður að halda því til haga að gert er ráð fyrir að rekstrarkostnaður Fasteignafélagsins Þórkötlu verði umtalsverður og hann verður meiri eftir því sem eignunum fjölgar. Á þessu ári gerir félagið ráð fyrir að rekstrarkostnaðurinn, fyrir utan fjármagnsliði, verði rúmlega 1 milljarður kr. Á meðan núverandi óvissa ríkir í bænum er ekki reiknað með að félagið geti aflað sér tekna með sölu eða útleigu á fasteignum. Það þarf því að reiða sig á fjárframlög úr ríkissjóði og lánveitingar frá viðskiptabönkunum til að standa undir rekstri eignasafnsins.

Forsendur áhrifamats í frumvarpi því sem varð að lögum um stuðningslán rekstraraðila í Grindavíkurbæ vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga halda þrátt fyrir að umsóknarfrestur til að sækja um lánin lengist um eitt ár. Með því að lengja gildistíma úrræðisins aukast þó líkur á því að fleiri nýti úrræðið sem gæti þá leitt til þess að reyni á ábyrgðir ríkissjóðs. Ekki liggja fyrir upplýsingar um mögulega eftirspurn eftir lánunum og engin lán hafa verið veitt til þessa. Gera verður ráð fyrir því að þau fyrirtæki sem geta uppfyllt skilyrði laganna séu einkum fyrirtæki í þjónustugreinum sem reiða sig á sölu á staðnum. Lánin geta að hámarki orðið 49 millj. kr.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í greininni er lagt til að umsóknarfrestur samkvæmt ákvæði til bráðabirgða IV í lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, nr. 16/2024, verði lengdur um þrjá mánuði. Í 5. mgr. 3. gr. laganna kemur fram að beiðni um kaup skuli berast eigi síðar en 31. desember 2024. Í ákvæði til bráðabirgða IV í lögnum er undanþága frá þeim tímafresti þar sem fram kemur að beiðni geti borist eigi síðar en 1. apríl 2025, enda liggi fyrir samþykki lánveitenda þar um. Í tilviki umsókna sem berast á tímabilinu 1. janúar 2025 til 1. apríl 2025 skal kaupverð miðast við brunabótamat eins og það er skráð 31. desember 2024. Með breytingunni verður hægt að sækja um kaup á íbúðarhúsnæði til og með 1. júlí 2025 og er miðað við að greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði vegna umsókna sem berast á tímabilinu 1. janúar 2025 til og með 1. júlí 2025 nemi 95% af brunabótamati eins og það var skráð 31. desember 2024.

Um 2. gr.

Í greininni er lagt til að sá tímafrestur sem tilgreindur er í inngangsmálslið 1. mgr. 4. gr. laga um stuðningslán til rekstraraðila í Grindavíkurbæ, nr. 130/2024, vegna jarðhræringa á Reykjaneskaga verði lengdur um eitt ár. Í lögunum er kveðið á um ábyrgð ríkisins á 90% stuðningslána sem lánastofnanir veita rekstraraðilum sem stundað hafa atvinnustarfsemi í Grindavíkurbæ á tilteknu tímabili og orðið fyrir verulegu tekjutapi vegna áhrifa jarðhræringa á Reykjaneskaga. Ábyrgð ríkisins tekur að óbreyttu til stuðningslána sem lánastofnun, á grundvelli samnings skv. 13. gr. laganna, veitir fyrir 1. júní 2025 til rekstraraðila sem uppfyllir tilgreind skilyrði. Verði frumvarpið að lögum mun ábyrgð ríkisins taka til stuðningslána sem veitt eru fyrir 1. júní 2026.

Um 3. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.