

Reykjavík, 12. nóvember 2022

Innviðráðuneytið
Sölvhólsgötu 7

101 Reykjavík

Efni: Athugasemdir við frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010 (Carlsbergs-ákvæði) – mál nr. 202/2022 í Samráðsgát.

Vísað er í frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010 þar sem lagt er til að á eftir 37. gr. laganna komi nýtt ákvæði 37. gr. a, sem ásamt fyrirsögn er svohljóðandi:

Heimild til að skilyrða um 25 prósent íbúða á viðráðanlegu verði.

Sveitarfélögum er heimilt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags að allt að 25 prósent byggingamagns verði fyrir hagkvæmar íbúðir, leiguíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta stuðnings ríkis og/eða sveitarfélaga.

Með bréfi þessu gerir Íþaka ehf., kt. 600318-2410, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík verulegar athugasemdir við frumvarpsdrögin. Í því sambandi er bent á að verulegar líkur eru til þess að frumvarpið verði það að lögum brjóti gegn friðhelgi eignarréttar. Þá er það ekki til þess fallið að ná þeim markmiðum sem að er stefnt.

Samkvæmt frumvarpinu er sveitarfélögum heimilt við gerð deiliskipulags að gera kröfu um að allt að 25 prósent byggingarmagns verði fyrir hagkvæmar íbúðir, leiguíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta stuðnings ríkis og/eða sveitarfélaga. Íbúðirnar eiga að vera á „viðráðanlegu verði“. Samkvæmt gildandi skipulagslögum nr. 123/2010 er landeigendum nú þegar gert að láta endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið þá hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu eru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði, sbr. 39. gr. laganna. Samkvæmt ákvæðinu er landeigenda skylt að láta af hendi með þessum hætti allt að þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfingar. Til viðbótar við þessa kvöð á samkvæmt frumvarpsdrögunum að skylda landeigendur nú til að ráðstafa 25 prósent byggingarmagns til íbúða á viðráðanlegu verði. Verði ákvæðið að lögum mun það skerða eignarréttindi einkaaðila en ljóst er að verðmæti lands í einkaeigu mun minnka verulega. Krafan hefur í för með sér að landeigendum verður gert skylt að byggja íbúðir og selja eða leigja undir markaðsvirði og jafnvel undir byggingarkostnaði. Bent er á að nú þegar er landeigendum skylt að láta af hendi allt að þriðjungi landsins endurgjaldslaust. Einnig gera sum sveitarfélög kröfu um að greitt sé svonefnt innviðagjald. Þá hefur Reykjavíkurborg gert kröfu um að íbúðir séu seldar til Félagsbústaða á undirverði. Þessi skerðing kemur til viðbótar við allar þessar íþyngjandi kröfur.

Í kafla 4 í greinargerð með frumvarpinu er stutt umfjöllun um það hvort frumvarpið sé í samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar. Bent er á að umfjöllun í þeim kafla er mjög takmörkuð og virðist í litlu samræmi við heiti kaflans. Þar er eingöngu vísað til þess að í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um skaðabótaskyldu ef deiliskipulag skerða eignarréttindi. Í kaflanum er engin umfjöllun um það hvort frumvarpið standist

eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar. Íþaka ehf. telur verulegan vafa vera á því og rétt að innviðaráðuneytið láti skoða það mál sérstaklega af þar til bærum sérfræðingum. Það er ekki í samræmi við góða stjórnarhætti að leggja frumvarpið fram án þess að þetta grundvallaratriði verði skoðað nánar.

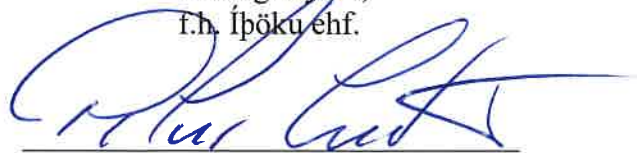
Íþaka ehf. telur að minnsta kosti rétt að gerðar verði breytingar á frumvarpinu þannig að það nái eingöngu til lands í eigu ríkis og sveitarfélaga en ekki lands í einkaeigu.

Í kafla 6 í greinargerð með frumvarpinu er fjallað um áhrif þess. Þar segir m.a. að frumvarpið muni fyrst og fremst hafa áhrif á sveitarfélög og framkvæmdaraðila. Að mati Íþöku ehf. er það ekki rétt þar sem mun líklegra er að frumvarpið mun leiða til hækkunar á fasteignaverði. Þannig eru verulegar líkur til þess að sá kostnaður sem landeigendur og framkvæmdaraðilar munu þurfa að bera vegna þessarar kröfu verði að hluta eða ölluleyti velt yfir á hinn 75% byggingarmagns sem byggð verða. Kaupendur á almennum markaði munu því verða fyrir áhrifum verði þetta frumvarp að lögum þar sem þeir munu greiða hærra kaupverð en annars hefði verið. Með frumvarpinu er því verið að gera kaupendum ennþá erfiðara fyrir að kaupa fasteign á almennum markaði.

Í kafla 2 í greinargerð með frumvarpinu er fjallað um tilefni og nauðsyn lagasetningar. Þar kemur m.a. fram að í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar sé lögð áhersla á húsnæðisöryggi og á jafnt aðgengi allra að húsnæði á viðráðanlegu verði. Til að ná þessum markmiði og stöðla að lækkun á verði fasteigna er mun raunhæfara að hið opinbera skoði að draga úr gjaldtöku og hvernig fjármagna megi íbúðir fyrir tekjulægri einstaklinga.

Með hliðsjón af því sem hér er rakið er skorað á innviðaráðuneytið að leggja frumvarpið ekki fram a.m.k. ekki í óbreyttri mynd. Þá er ljóst að nauðsynlegt er að skoða mun betur hvaða áhrif það mun hafa á þróun fasteignamarkaðar á Íslandi og hvort það brjóti gegn eignarréttarákvæði stjórnarskrár.

Virðingarfyllst,
f.h. Íþöku ehf.



Pétur Guðmundsson