



Innviðaráðuneytið,
Sölvhólsgötu 7,
101 Reykjavík.

Reykjavík, 13. nóvember 2022.

Efni. Frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010 sem birt hefur verið á Samráðsgátt stjórnvalda.

Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf. kt. 681290-2309, Borgartúni 31, 105 Reykjavík, hefur haft til skoðunar frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum, sem Samtök iðnaðarins sendu félögum sínum til skoðunar og álitsgjafar.

Í frumvarpinu er lagt til að á eftir 37. gr. Skipulagslaga komi nýtt ákvæði 37. gr. a sem verði svohljóðandi:

Heimild til að skylda um 25% íbúða á viðráðanlegu verði.

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

Í greinargerð með frumvarpinu, kafla 3 sem fjallar um meginefni frumvarpsins segir m.a:

Lagt er til að sveitarfélögum séu tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir hagkvæmar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða **einkaaðili**. (leturbreyting bréfitara)

Frumvarpið er samið í framhaldi af niðurstöðum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði en starfshópurinn skilaði niðurstöðum sínum til Þjóðhagsráðs 18. maí sl. Frumvarpið gengur lengra en tillögur starfshópsins sem lagði til að lögfesta svokallað „Carlsberg“ ákvæði þar sem sveitarfélögum yrðu tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands sé sveitarfélag, ríkið eða einkaaðili.

Rétt er að vekja athygli á, eins og stjórnvöldum má vera ljóst er ljóst, að hækkandi fasteignaverð stafar m.a. af ákvörðun sveitarfélaga, t.d. Reykjavíkurborgar, að auglýsa og selja byggingarrétt og innheimta svo innviðagjöld, gera kröfu um sölu hluta íbúða til Félagsbústaða á verði undir markaðsverði og á jaðri byggingarkostnaðar og gera kröfu um að ákveðið hlutfall verði leiguíbúðir. Þessar ákvarðanir hafa leitt til hækkandi verðs á íbúðum til sölu á frjálsum markaði svo nemur milljónum króna. Vilji stjórnvöld beita sér fyrir lækkun byggingarkostnaðar og lægra söliverðs nýrra íbúða á almennum markaði liggur beinast að hætta þessari gjaldtöku.

Í 4. kafla greinargerðar með frumvarpinu er ófullnægjandi og ómarkviss umfjöllun um hvort ákvæði frumvarpsins standist ákvæði stjórnarskrár og alþjóðlegar skuldbindingar. Í frumvarpinu er engin umfjöllun um hvort það standist eignarréttarákvæði stjórnarskrár að lögfesta hvernig land í eigu einkaaðila skuli deiliskipulagt. Nauðsynlegt er að fram fari lögfræðileg skoðun á þessum þætti áður en lengra verður haldið.

Í 6. kafla framvarpsins er því haldið fram að ákvæði frumvarpsins hafi fyrst og fremst áhrif á sveitarfélög og framkvæmdaaðila. Hér er um mikla einföldun að ræða en eins og fyrr segir mun sá kostnaður sem landeigendur og framkvæmdaaðilum er ætlað að bera að hluta eða öllu leyti velt yfir á þá sem kaupa 75% þess byggingarmagns sem byggt verður. Kaupendur á almennum markaði munu, verði frumvarpið að lögum, greiða hærra verð fyrir nýjar íbúðir en var fyrir gildistöku þess.

Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf. hefur byggt yfir 4000 íbúðir, einkum á höfuðborgarsvæðinu, og átt góð samskipti við hlutaðeigandi sveitarfélög. Félagið er nú eigandi landsvæða sem koma munu til uppbyggingar í náninni framtíð en eftir er að deiliskipuleggja. Fjárfestingar félagsins í landsvæðum hafa byggst á að hér ríki áfram frjálrsæði en ekki forsjarhyggja þess opinbera.

Sveitarfélög og ríki geta væntanlega sett alls konar skilyrði við úthlutun eða sölu byggingarréttar og Reykjavíkurborg hefur einfaldlega sagt lóðareigendum að gangi þeir ekki að skilyrðum borgarinnar varðandi innviðagjöld verði deiliskipulagstillaga ekki lögð fyrir skipulagsráð. Þá þarfnast það sérstakrar skoðunar hvort hægt sé að setja svona íþyngjandi kvaðir á lóðir/lönd í eigu einkaaðila og hvort ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignaréttar standi ekki slíku í vegi.

Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf. mótmælir því harðlega að veitt verði lagaheimild til að skerða eignarétt félagsins. Forsvarsmenn félagsins skora á innviðaráðherra og leggja frumvarpið ekki fram í óbreyttri mynd og að fram fari fullnægjandi skoðun á því hvort það standist eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar og jafnframt hvaða áhrif það kann að hafa á fasteignaverð til framtíðar.

F.h. Byggingafélags Gylfa og Gunnars hf.

Gylfi Ómar Héðinsson
Rafrænt undirritað

Gunnar Þorláksson
Rafrænt undirritað