

**Ed.**

**633. Frumvarp til laga**

[290. mál]

um breyting á lögum nr. 51 9. júní 1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

(Lagt fyrir Alþingi á 104. löggjafarþingi 1981—82.)

1. gr.

9. gr. laganna orðist svo:

Fjár í Byggingarsjóð ríkisins skal aflað á þann hátt sem hér segir:

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ. e. afborgunum, vöxtum og verðbótum af veittum lánum.
2. Með árlegum framlögum úr ríkissjóði af launaskatti, byggingarsjóðsgjöldum, af tekju- og eignarskatti og af aðflutningsgjöldum.  
Framlagið verði tvöfalt herra að verðgildi en framlag á fjárlögum ársins 1982, eftir að sett hafa verið lög um aukna tekjuöflun vegna Byggingarsjóðs ríkisins.
3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs og lífeyrissjóða samkvæmt lögum nr. 57 frá 1973 og nr. 82 frá 1977, og á almennum markaði samkvæmt nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun ríkisstjórnar hverju sinni.
4. Með tekjum af skyldusparnaði samkvæmt VII. kafla þessara laga.

2. gr.

13. gr. laganna orðist svo:

Lán samkvæmt 1. tl. 11. gr. er heimilt að veita einstaklingum, félögum og fyrirtækjum til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Lánsfjárhæð til hvernar íbúðar fer eftir fjölskyldustærð umsækjanda og stærð íbúðar, sbr. nánar í 14. gr. og 15. gr.

Ef umsækjandi um lán ætlar að byggja leiguíbúð eina eða fleiri eða leigja sína fyrri íbúð þegar byggingu er lokið, skal hann undirrita skuldbindingu um að hann muni leigja hana til íbúðar þegar nýja íbúðin er fullgerð.

Ef lántakandi stendur ekki við skuldbindingu sína samkvæmt framansögðu, sameinar íbúðina annarri íbúð eða tekur til annarra nota en íbúðar, fellur allt lánið í gjalddaga án fyrirvara.

Samkvæmt þessari grein skal einnig veita lán til þeirra, sem byggja sérhannaðar íbúðir fyrir aldraða til einkaeignar.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að hafna eða skerða lánveitingu til umsækjenda, sem áður hafa fengið fullt lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og eiga íbúð, er talist getur fullnægjandi að dómi húsnæðismálastjórnar.

3. gr.

17. gr. laganna orðist þannig:

Lán samkvæmt 3. tl. 11. gr. er heimilt að veita sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins eða félagasamtökum, sem byggja íbúðir, hjúkrunarheimili eða dagvistunarstofnanir fyrir aldraða eða dagvistunarstofnanir fyrir börn.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar ákveða hámarkshlutfall lána samkvæmt þessari grein fyrir næsta ár. Lánsfjárhæð skal miðast við verðlag þess ársfjórðungs þegar byggingin verður fokheld.

Að fengnu leyfi Seðlabanka Íslands er sveitarfélögum, eða öðrum sem byggja samkvæmt þessari grein, heimilt að selja verðtryggð skuldabréf til einstaklinga, sem með kaupum á skuldabréfum vilja tryggja sér leigurétt á íbúð eða vistun á dvalarheimili. Skuldabréfin skulu tryggð með öðrum veðrétti í viðkomandi íbúð næst á veði Byggingarsjóðs ríkisins og vera verðtryggð samkvæmt lánskravavísitölu og bera 0,5% ársvexti.

Heimilt er að setja í skuldabréfin ákvæði um að skylt sé að innleysa þau ef eigandi þeirra flytur úr íbúðinni eða vistheimilinu, svo og við andlát hans.

Ekki er heimilt að ráðstafa meira en helming íbúða eða vistrýma í hverjum byggingararfanga gegn sölu á skuldabréfum, nema með sérstöku leyfi húsnæðismálastjórnar.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að setja það skilyrði fyrir lánnum að íbúðir fyrir aldraða séu staðsettar í næsta nágrenni við heilsugæslustöð.

4. gr.

2. mgr. 20. gr. laganna orðist þannig:

Lán til viðbygginga eða endurbóta á eldra húsnæði má nema allt að 40% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu. Ef um viðbyggingu er að ræða og jafnframt er eldra húsið endurbyggt og hvor verkþátturinn uppfyllir reglur húsnæðismálastjórnar um láns hæfni má lánið nema samtals allt að 70% af fullu láni til nýbyggingar.

5. gr.

Í 2. mgr. 24. gr. laganna falli brott orðin: „og með bakábyrgð sveitarstjórnar“.

6. gr.

a. 1. mgr. 25. gr. laganna orðis þannig:

Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita einstaklingum, fyrirtækjum og sveitarfélögum lán úr Byggingarsjóði ríkisins til þess að endurbyggja heilsuspillandi húsnæði sem hagkvæmt er talið að endurnýja, að mati byggingarfróðra manna sem tæknideild Húsnæðisstofnunar ríkisins og viðkomandi sveitarstjórn tilnefnir.

b. 4. mgr. 25. gr. laganna orðist þannig:

Lán samkvæmt þessari grein skulu veitt gegn veði í viðkomandi íbúð.

7. gr.

2. mgr. 27. gr. laganna orðist þannig:

Fjárhæð láns skv. 6. tl. 11. gr. má nema allt að 80% kostnaðar vegna framkvæmda skv. 26. gr.

Heimilt er að veita lánið gegn 2. veðrétti og er lánstími 11 ár. Ef lántaki er 70 ára eða eldri og fjárhag hans þannig varið, að sýnt þyki að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láninu, er heimilt að fresta afborgunum um ótiltekinn tíma. Gildir þá ekki ákvæði 1. ml. um hámarkslánstíma. Lánið fellur þó í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Sama gildir ef lántaki flytur úr húsnæðinu og ljóst er að hann muni ekki flytja þangað aftur. Að öðru leyti gilda ákvæði 33. gr. um lánskjör.

8. gr.

4. mgr. 33. gr. laganna orðist þannig:

Gjalddagar lána samkvæmt 1.—7. tl. 11. gr. skulu vera eigi færri en fjórir á ári. Heimilt er Húsnæðisstofnun ríkisins að fjölga gjalddögum, ef það er talið æskilegt. Gjalddaga lána samkvæmt 8. og 9. tl. 11. gr. ákveður húsnæðismálastjórn hverju sinni.

9. gr.

Við 1. mgr. 35. gr. laganna bætist:

Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að fengnu samþykki félagsmálaráðherra að ákveða herra láns hlutfall til þeirra, sem enga íbúð eiga og hafa ekki átt íbúð eða aðra sambærilega eign á síðustu tveim árum. Þrátt fyrir ákvæði þessara laga um að lán til nýrra íbúða miðist við fjölskyldustærð umsækjanda skal lán til nýbygginga á lögbýlum aldrei vera lægra en lán samkvæmt staðli 2 á sama ársfjórðungi.

10. gr.

e-liður 1. mgr. 37. gr. laganna falli brott.

11. gr.

Aftan við 41. gr. laganna bætist ný málsgrein, er orðist þannig:

Verði umsóknir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til byggingar verkamanna-bústaða og leiguíbúða sveitarfélaga fleiri en sjóðurinn getur veitt á því ári skal húsnæðismálastjórn gera áætlun til þriggja ára í senn um það hvernig þörfum hvers sveitarfélags fyrir slíkar íbúðir verði fullnægt.

12. gr.

2. mgr. 48. gr. laganna orðist þannig:

Þegar húsnæðismálastjórn hefur samþykkt lánveitingu til byggingaráfanga og framkvæmdir eru hafnar skal stjórn verkamannabústaða auglýsa íbúðirnar til sölu. Í auglýsingunni skal koma fram hverjir eigi rétt til kaupa á verkamannabústað, áætlaður afhendingartími og greiðsluskilmálar. Umsóknarfrestur má ekki vera skemmri en 3 vikur frá birtingu auglýsingar.

13. gr.

49. gr. laganna orðist þannig:

Umsækjandi, sem fær úthlutað íbúð, skal inna af hendi fyrstu greiðslu sína upp á áætlað kostnaðarverð innan mánaðar frá því að úthlutun fer fram. Stjórn verkamannabústaða ákveður gjalddaga á framlagi kaupenda og skiptingu fjárhæðarinnar milli gjalddaga en miða skal við að hluti kaupenda greiðist á byggingartíma íbúðanna. Standi kaupandi að íbúð í verkamannabústað ekki í skilum með framlag sítt á réttum gjalddögum samkvæmt ákvörðun stjórnar verkamannabústaða, fellur réttur hans til íbúðarinnar niður og fær hann þá endurgreitt það sem hann var búinn að greiða auk verðbóta samkvæmt lánskjaravísitölu en án vaxta.

14. gr.

1. mgr. 51. gr. laganna orðist þannig:

Óheimilt er íbúðareiganda að veðsetja íbúð í verkamannabústað fyrir öðrum lánnum en frá Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins nema með leyfi Húsnæðisstofnunar ríkisins.

15. gr.

a. Úr 4. ml. 1. mgr. 52. gr. laganna falli niður orðin: „sem nemur 10% af byggingarkostnaði“.

b. Úr 3. mgr. 52. gr. falli niður orðin: „þ. e. 1. febr., 1. maí, 1. ágúst og 1. nóv. ár hvert“.

16. gr.

Í stað orðanna í 53. gr. laganna „sem tilgreint er í 48. gr. fyrstu 30 árin“ komi: sem tilgreint er í 54. gr., fyrstu 15 árin.

17. gr.

54. gr. laganna orðist þannig:

Eigandi íbúðar í verkamannabústað, sem hyggst selja íbúð sína, skal tilkynna það stjórn verkamannabústaða eða sveitarstjórn, sem kaupir íbúðina og selur að nýju samkvæmt ákvæðum þessara laga og reglugerða samkvæmt þeim.

Innkaupsverð íbúðar sem byggð er eða endurseld samkvæmt lögum þessum má ekki vera herra en upphaflegt kostnaðarverð hennar, eða síðasta söluverð að viðbættri hækkun samkvæmt vísitölu lánskjara frá afhendingardegi til söludags. Seljandi skal fá endurgreitt það fjármagn, sem hann lagði fram við kaup íbúðarinnar. Auk þess skal hann fá greidd 2,5% af kaupverði íbúðarinnar fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina og staðið í skilum með afborganir, að frádregnu fyrsta árinu eftir að íbúðin var afhent. Þó aldrei hærri fjárhæð, að meðtöldum eftirstöðvum áhvílandi lána, en kaupverð íbúðarinnar var samkvæmt kaupsamningi eða afsali. Til viðbótar þessum greiðslum skal koma hækkun samkvæmt lánskjaravísitölu frá kaupdegi til söludags.

Frá kaupverði skal draga hæfilega fyrningu að dómi matsmanna allt að 1% fyrir hver ár, sem íbúðin hefur verið í notkun. Á sama hátt skal draga frá matsverði skemmdir, sem orðið hafa á íbúðinni umfram eðlilega fyrningu. Síðan skal meta endurbætur, sem gerðar hafa verið á íbúðinni og lóð hennar, og bæta matsverði þeirra endurbóta við kaupverð íbúðarinnar.

Stjórn verkamannabústaða skal endurselja íbúðina samkvæmt ákvæðum 47. gr. og skal söluverð vera innkaupsverð hennar, að viðbættum kostnaði við nauðsynlegar endurbætur, sem gerðar eru á íbúðinni, og öðrum kostnaði samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð. Ennfremur má hækka endursöliverðið til samræmis við hækkun lánskjaravísitölu frá innkaupsdegi til endursöludags.

Við endursölu íbúðar er heimilt að veita kaupanda hennar nýtt lán úr Byggingarsjóði verkamanna, er nemi allt að 90% af kaupverði íbúðarinnar, tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni, enda verði eldra lán sjóðsins gert upp og því aflýst.

18. gr.

4. mgr. 60. gr. laganna orðist þannig:

Gjalddagar lána skulu vera fjórir á ári. Heimilt er húsnæðismálastjórn að fjölga þeim síðar.

19. gr.

Fyrirsögn V. kafla laganna orðist þannig:

Um forkaupsrétt sveitarfélaga á verkamannabústöðum, sem byggðir hafa verið samkvæmt eldri lögum.

20. gr.

1. og 2. mgr. 65. gr. laganna orðist þannig:

Sveitarfélög hafa forkaupsrétt á öllum íbúðum sem byggðar hafa verið samkvæmt lögum um verkamannabústaði og fengið lán úr Byggingarsjóði verkamanna, enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti.

Stjórn verkamannabústaða skal fyrir hönd sveitarstjórnar annast innkaup og endursölu íbúða í verkamannabústöðum. Fer um innkaup þeirra og endursölu eftir ákvæðum 66. gr., 67. gr. og 68. gr. laga þessara.

## 21. gr.

66. gr. laganna orðist þannig:

Pegar eigandi að íbúð í verkamannabústað, sem byggður var samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði, vill selja íbúð sína skal hann senda ósk um það til sveitarstjórnar eða stjórnar verkamannabústaða. Neyti sveitarstjórn forkaupsréttar síns að íbúðinni skal verð hennar ákveðið af sérstökum matsmönnum samkvæmt eftirfarandi reglum:

Finna skal upphaflegt kostnaðarverð íbúðarinnar eða síðasta söluverð og framreikna það verð frá afhendingardegi til söludags samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar.

Ef upphaflegt söluverð íbúðarinnar liggur ekki fyrir og ekki tekst að afla fullnægjandi gagna um hvað það var, þá skal miða við meðaltal byggingarkostnaðar á rúmmetra samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar eins og hann var á byggingartíma íbúðarinnar. Skal sú tala síðan framreiknuð til söludags.

Á sama hátt skal framreikna eftirstöðvar af láni Byggingarsjóðs verkamanna, sem veitt var til íbúðarinnar, en lækka þó eftirstöðvarnar um 4% fyrir hvert ár, sem liðið er frá afhendingu íbúðarinnar, að fyrsta árinu undanskildu. Með sama hætti skal ennfremur framreikna og afskrifa lán, sem veitt voru úr Byggingarsjóði ríkisins til íbúða, sem Framkvæmda- nefnd byggingaráætlunar í Reykjavík byggði.

Eftirstöðvar stofnlánanna þannig framreiknaðar skal draga frá verði íbúðanna. Frá verði íbúðanna skal síðan draga fyrningu allt að 1% fyrir hvert ár, sem íbúðin hefur verið í notkun.

Ennfremur skal meta til verðs skemmdir, sem fram hafa komið á íbúðinni umfram eðlilega fyrningu, og draga frá verði íbúðarinnar. Þá skal meta til verðs endurbætur sem gerðar hafa verið á íbúðinni og lóð hennar og bæta því við kaupverðið.

Matsverð íbúðarinnar þannig reiknað skal seljandi íbúðarinnar fá greitt, að frádregnum áhvílandi lánum, þegar lán fæst til kaupanna hjá Byggingarsjóði verkamanna.

Heimilt er að greiða upp lán sem hvíla á íbúðum í verkamannabústöðum, ef eigandi íbúðarinnar óskar þess eða honum ber skylda til þess sökum vanskila, en það breytir ekki framangreindum reglum um útreikning á verði íbúðarinnar.

## 22. gr.

67. gr. laganna orðist þannig:

Endursöliverð íbúða í verkamannabústöðum skal vera innkaupsverð þeirra að viðbættum kostnaði við endurbætur, sem á þeim eru gerðar fyrir sölu, auk álags samkvæmt byggingarvísitöluhækkun frá innkaupsdegi til endursöludags.

Kaupandi greiðir þinglýsingu og annan kostnað við sölu íbúðanna. Stjórnir verkamannabústaða skulu annast endursölu samkvæmt sömu reglum varðandi rétt til kaupa á verkamannabústað og gilda um nýjar íbúðir.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að lána úr Byggingarsjóði verkamanna allt að 90% af söliverði íbúðanna til nýrra kaupenda, enda greiði viðkomandi sveitarfélag 10% af lánsfjárhæðinni til Byggingarsjóðs verkamanna sem óafturkræft framlag.

Heimilt er að greiða kostnað við rekstur íbúða á meðan á sölu stendur úr Byggingarsjóði verkamanna, enda renni mismunur á innkaupsverði íbúða og endursöliverði til sjóðsins ef um hann er að ræða.

Pegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna gilda reglur 54. gr. þessara laga um verðlagningu hennar og endursölu, ef hún er seld öðru sinni.

23. gr.

Í stað 1. mgr. 72. gr. laganna komi tvær nýjar málsgreinar, er orðist þannig:

Þegar sá sem sparað hefur fé og lagt í sjóð samkvæmt 1. mgr. 71. gr. hefur náð 26 ára aldri, byggt eða keypt íbúð til eigin þarfa eða stofnað heimili og hefur barn á framfæri, skal hann eiga þess kost að fá endurgreitt sparifé sitt. Ennfremur skulu þeir sem stundað hafa nám samfellt í sex mánuði samkvæmt vottorði skólustjóra eiga þess kost að fá endurgreitt helming þess fjármagns, er þeir höfðu lagt í sjóðinn á síðastliðnum 12 mánuðum.

Vextir af innlánnum á skyldusparnaðarreikningum hjá Byggingarsjóði ríkisins reiknast frá þeim tíma sem fjármagnið er lagt inn í sjóðinn og skulu vera þeir sömu og gilda á hverjum tíma fyrir lán úr sjóðnum samkvæmt 1. tl. 11. gr. þessara laga að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands samkvæmt 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979.

24. gr.

73. gr. laganna orðist þannig:

Undanþegnir skyldusparnaði eru:

- a. Þeir sem búa við varanlega örorku samkvæmt vottorði frá Tryggingastofnun ríkisins.
- b. Gift fólk eða sambýlisfólk, sem heldur heimili og hefur barn á sínu framfæri.
- c. Einstæðir foreldrar, sem halda heimili fyrir börn sín.
- d. Þeir sem byggt hafa eða keypt íbúð til eigin þarfa.

Sá, sem á rétt til undanþágu frá sparnaðarskyldu, skal sanna það með formlegu vottorði frá skattstjóra. Ella verður hann að láta tilskilið sparifé af hendi en á þá rétt til endurgreiðslu svo fljótt sem við verður komið.

Útlendingar, sem hafa landvistarleyfi eða atvinnuleyfi hér á landi um tiltekinn tíma og dvelja hér um stundarsakir, skulu fá skyldusparnað sinn endurgreiddan er þeir hverfa af landi brott.

25. gr.

75. gr. laganna orðist þannig:

Póstgíróstofan skal annast innheimtu á skyldusparnaði samkvæmt lögum þessum með sama hætti og orlofsfé af tímakaupi launafólks. Skyld er launagreiðendum að halda eftir tilskildum hluta af launum við hverja útborgun og skila því til Póstgíróstofunnar samkvæmt nánari fyrirmælum í reglugerð. Kaupgreiðendur hafa rétt til þess að krefjast þess að starfsmenn færi sönnur á aldur sinn með framvísun persónuskilríkja. Óheimilt er launagreiðanda að samþykkja undanþágu frá spariskyldu nema starfsmaður hans framvísi vottorði frá skattstjóra um undanþáguheimild sína.

26. gr.

76. gr. laganna orðist þannig:

Ef launagreiðandi vanrækir að taka skyldusparnað af starfsmanni sem skyld er að greiða hann samkvæmt lögum þessum, eða vanrækir að skila til Póstgíróstofunnar fjármagni sem hann hefur tekið af launum starfsmanna sinna, er hann ábyrgur fyrir því fjármagni eins og um eigin skattgreiðslur væri að ræða. Með innheimtur á slíkum vanskilum skal fara með sama hætti og innheimtur annarra skatta, þ. á m. varðandi fjárnám og álagningu dráttarvaxta.

27. gr.

Lög þessi taka þegar gildi.

### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Þegar lög um Húsnæðisstofnun ríkisins *nr. 51/1980* komu til framkvæmda, kom fljótlega í ljós, að æskilegt var að breyta fáeinum atriðum í þeim lögum til þess að auðvelda framkvæmd þeirra. Húsnæðismálastjórn fjallaði nokkuð um hugsanlegar breytingar á lögnum seint á árinu 1981 og setti nefnd stjórnarmanna í að undirbúa málið. Hinn 9. nóvember s. l. barst stjórninni svohljóðandi bréf frá félagsmálaráðherra:

„Félagsmálaráðherra hefur haft til athugarar möguleika á því að lán til þeirra, sem byggja sína fyrstu íbúð, verði hækkuð svo og ýmsar fleiri breytingar á lánveitingum Húsnæðisstofnunar. Af þessu tilefni óskar félagsmálaráðherra eftir tillögum húsnæðismálastjórnar um eftirtaldir breytingar á lánveitingum á næsta ári.

1. Athugað verði með hvaða hætti hækka megi lánveitingar til þeirra sem byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð.

Sérstaklega verði athugað í því sambandi hvort lagabreytinga sé þörf.

2. Húsnæðismálastjórn kanni og geri tillögur um með hvaða hætti unnt sé að auka byggingar leiguíbúða fyrir almennan leigumarkað. Athugað verði sérstaklega hvort veita ætti öðrum en sveitarfélögum lán í þessu skyni.
3. Athugað verði með hækkun lána til sérhannaðra íbúða fyrir aldraða.

Kannað verði og gerðar tillögur um með hvaða hætti unnt sé að nýta það fjármagn sem aldraðir eiga og eru reiðubúnir að leggja fram til slíkra bygginga“.

Með hliðsjón af þessu bréfi ráðherra og þeirri reynslu sem komin er á framkvæmd laganna, samdi húsnæðismálastjórn tillögu að lagafrumvarpi sem nú hefur verið til meðferðar hjá ríkisstjórninni. Þetta frumvarp, sem hér liggur fyrir, er í öllum meginatriðum byggt á tillögum húsnæðismálastjórnar, eins og þær komu frá stjórninni. Með tillögum húsnæðismálastjórnar er leitast við að sníða af lögnum nokkra ágalla og að aðlaga þau að starfsreglum viðskiptabankanna, sem í vaxandi mæli eiga að taka að sér afgreiðslu og innheimtu lána. Jafnframt er leitast við í frumvarpi húsnæðismálastjórnar að verða við þeim óskum sem félagsmálaráðherra setti fram í bréfi sínu.

Mikilvægustu breytingarnar sem frumvarp þetta felur í sér eru eftirfarandi:

1. Tekið er inn í frumvarpið ákvæði þess efnis að framlag ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins skuli á næsta ári vera tvöfalt hærra að verðgildi en framlagið á fjárlögum ársins 1982 eftir að sett hafa verið sérstök lög um aukna fjáröflun til Byggingarsjóðs ríkisins. Hér er um að ræða hækkun sem næmi 50—60 milljónum króna á verðlagi fjárlaga ársins 1982. Byggist þetta ákvæði á þeirri forsendu að í haust verði lagt fyrir alþingi frumvarp, sem tryggi Byggingarsjóði ríkisins þann tekjustofn sem þarf til að standa undir þessum útgjöldum og samsvara tekjur Byggingarsjóðs ríkisins þá, að samþykktum slíkum lögum, þeim tekjum sem koma af 1% launaskatti. Í tillögum húsnæðismálastjórnar var gert ráð fyrir því að tekjur af 1% launaskatti rynnu beint til Byggingarsjóðs ríkisins. Miðað við núverandi fyrirkomulag hefði það haft í för með sér samsvarandi tekju-skerðingu fyrir ríkissjóð og ríkisstjórnin telur ekki unnt að taka ákvörðun um slíkt nema jafnhliða verði tekin ákvörðun um aðrar tekjur í staðinn.
2. Til þess að greiða fyrir byggingu leiguíbúða er lagt til að fella niður það bann, sem jafnan hefur verið í lögum, við því að veita einstaklingum sem eiga íbúð lán til að byggja leiguíbúðir. Eftir að öll lán eru verðtryggð er ekki ástæða til þess að neita þeim um lán til nýbygginga sem vilja leggja fjármagn í nýbyggingar. Sama gildir þá um fyrirtæki sem vilja byggja leiguíbúðir fyrir starfsfólk sitt. Tilgangurinn með þessum breytingum er að örva byggingar leiguíbúða fyrir almennan markað og afnema úrehtar hömlur úr lögnum.

3. Áhugi og þörf fyrir byggingar íbúða og vistheimila fyrir aldrað fólk hefur farið mjög vaxandi á síðustu árum. Þrátt fyrir stórauknar fjárveitingar til þessara mála vantar enn mikið á að þörfinni sé fullnægt.  
Sérstaklega eru sveitarfélög sem í slíkum byggingum standa í miklum vanda með að fjármagna þær. Hér er lagt til að heimila og stofnunum sem byggja slíkar íbúðir að selja skuldabréf þeim einstaklingum sem með kaupum á skuldabréfum vilja tryggja sér rétt til íbúðar eða vistar á dvalarheimili. Vegna þeirra sem ekki eiga fjármagn eru settar þær hömlur að ekki má ráðstafa nema helming íbúðanna gegn sölu skuldabréfa nema með sérstöku leyfi húsnæðismálastjórnar. Á það ákvæði að tryggja rétt þeirra sem ekki eiga fjármagn til kaupa á skuldabréfum.
4. Í 35. gr. gildandi laga er ákveðið að allir skuli fá lánað sama hlutfall af byggingarkostnaði staðalíbúðar, miðað við fjölskyldustærð. Með frumvarpinu er lagt til að heimila að lána hærra hlutfall til þeirra sem enga íbúð eiga og hafa ekki átt íbúð á síðastliðnum tveimur árum.  
Þá er einnig heimilað að þeir sem byggja á lögbylum í sveitum skuli fá lán samkvæmt staðli 2 þó að aðeins einn maður sé þar með lögheimili.
5. Kaupskylda á íbúðum í verkamannabústöðum sem koma til endursölu hefur vakið umræður meðal sveitarstjórnarmanna og sætt nokkurri gagnrýni við framkvæmd laganna. Kaupskyldan var sett á sveitarfélögin vegna þess að íbúðir í verkamannabústöðum voru á nokkrum stöðum seldar hæstbjóðanda og lög og reglugerðir voru virt að vettugi að talið var. Í þessu frumvarpi er lagt til, að kaupskyldan nái ekki til eldri verkamannabústaða og aðeins til þeirra íbúða sem byggðar eru samkvæmt lögum nr. 51 frá 1980. Þá er kaupskyldutíminn stytur samkvæmt þeim lögum úr 30 árum í 15 ár. Með þessu ákvæði er komið til móts við óskir sveitarstjórnarmanna í landinu en í tillögum húsnæðismálastjórnar var gert ráð fyrir því að kaupskyldan yrði almennt stytt úr 30 árum í 15 ár. Í þessu frumvarpi, eins og það er nú flutt af ríkisstjórninni, er gengið nokkuð lengra en upphaflega var óskað eftir af húsnæðismálastjórn og er það, eins og áður segir, í samræmi við þær óskir sem bárust frá samtökum sveitarstjórnarmanna. Í stað kaupskyldu á eldri verkamannabústöðum er í þessu frumvarpi gert ráð fyrir forkaupsrétti, eins og fram kemur í frumvarpinu.
6. Reglur um framreikning á verði íbúða í verkamannabústöðum og um matsgerðir við eigendaskipti eru gerðar fyllri og skýrari með frumvarpi þessu. Mikilvægasta breytingin er sú að hætta að láta eigendur íbúðanna öðlast verulega aukinn rétt aðeins við 10 eða 20 ára eignarhald á íbúðunum. Í stað þess er með frumvarpinu lagt til að þeir sem eiga íbúð í verkamannabústað eignist tiltekinn rétt til eignarauka fyrir hvert ár sem þeir hafa átt íbúðina, er þar um verulega réttarbót að ræða fyrir þá sem þurfa að selja íbúð sína áður en þeir hafa átt hana í 10 ár.
7. Skyldusparnaður unglinga var fyrst settur í lög árið 1957 og hefur síðan verið einn af tekjustofnum Byggingarsjóðs ríkisins jafnframt því að stuðla mjög að því að ungt fólk gæti eignast íbúð. Með breytingum sem orðið hafa á ávöxtun sparifjár var þess ekki gætt að bæta sem skyldi ávöxtun þessa fjár sem haldið var eftir af launum unglinga. Jafnframt var illa staðið að innheimtu þessa skyldusparnaðar. Þrátt fyrir stórlega bættu ávöxtun skyldusparnaðarinnar með lögunum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 51/1980 þá er nú svo komið, að skyldusparnaðurinn skilar ekki umtalsverðum tekjum til Byggingarsjóðsins og kemur þá ekki heldur að tilætluðum notum fyrir unga fólk við íbúðarkaup. Liggur því ekki annað fyrir en afnema lögin eða endurbæta þau verulega svo að þau fari aftur að gegna hlutverki sínu. Með frumvarpi þessu er lagt til að breyta verulega innheimtakerfi skyldusparnaðarinnar og setja fastari reglur um endurgreiðslur á því sem kemur inn í Byggingarsjóð ríkisins.



8. Komið er til móts við sjónarmið sem nefnd um málefni aldraðra kom á framfæri við ríkisstjórnina og gerist það í 7. gr. frumvarpsins. Þar er gert ráð fyrir því að ef lántaki er 70 ára eða eldri, og fjárhag hans þannig varið að sýnt þyki að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láni, sé heimilt að fresta afborgunum af láninu. Lánið falli hins vegar í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Hið sama gildir ef lántaki flytur úr húsnæðinu og ljóst er, að hann muni ekki flytja þangað aftur. Hér er um að ræða viðbót við þær breytingar sem húsnæðismálastjórn lagði til.

Eins og fram kemur af þessari upptalningu hefur í öllum meginatriðum verið fallist á tillögur húsnæðismálastjórnar og aðeins verið vikið frá tillögnum í einu atriði auk þess sem komið er til móts við sjónarmið nefndar um málefni aldraðra og gengið nokkuð lengra en húsnæðismálastjórn lagði til varðandi kaupskyldu á verkamannabústöðum.

Vert er að geta þess að þetta frumvarp til laga um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins er flutt samhliða frumvarpi til laga um verðtryggðan skyldusparnað á árinu 1982 í þágu Byggingarsjóðs ríkisins. Þessi frumvörp eru lögð fram samtímis með það fyrir augum að leggja áherslu á að styrkja stöðu Byggingarsjóðs ríkisins á þessu ári 1982 til að hann geti betur þjónað því hlutverki sem honum er ætlað.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### Um 1. gr.

Meginbreytingin í þessari grein felst í því, að gert er ráð fyrir því að framlag ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins á næsta ári verði tvöfalt að verðgildi á við framlagið árið 1982, eftir að sérstök lög hafa verið sett um aukna fjáröflun til Byggingarsjóðs ríkisins. Hér er með öðrum orðum við það miðað, að á haustþinginu verði lagt fram frumvarp til laga um aukna fjáröflun til Byggingarsjóðs ríkisins. Að öðru leyti vísast til greinargerðar frammar í þessu þingskjali.

##### Um 2. gr.

Hér er heimildin til lánveitinga mjög aukin frá því sem gilt hefur. Breytingin felst einkum í því að nú verði ekki aðeins heimilað að veita einstaklingum þessi lán, heldur einnig félögum og fyrirtækjum til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Er þar einnig átt við leiguibúðir og sérhannaðar íbúðir aldraðra.

##### Um 3. gr.

Með greininni er bætt inn heimild til lánveitinga til byggingar hjúkrunarheimila fyrir aldraða. Þá eru í greininni settar reglur um heimild byggingaraðila til að gefa út og selja verðtryggð veðskuldabréf til einstaklinga, sem vilja tryggja sér leigurétt á íbúð eða vistun á dvalarheimili.

##### Um 4. gr.

Hér eru settar fyllri reglur en áður um lán til endurbóta á eldra húsnæði og viðbyggingar, einkum þegar þetta tvennt fer saman.

##### Um 5. gr.

Með greininni er felld niður krafan um bakábyrgð sveitarstjórnar, sem er eðlilegt þar sem 1. veðréttur í viðkomandi íbúða á að duga.

##### Um 6. gr.

Þessi grein felur í sér tvennskona breytingar. Annars vegar að bætt er inn heimild til að lána einstaklingum og fyrirtækjum fé til að endurbyggja heilsuspillandi húsnæði. Hins vegar að felld er niður bakábyrgð sveitarstjórnar eins og í 5. gr.

Um 7. gr.

Í frumvarpi þessu er gert ráð fyrir því að heimilt verði að fresta afborgunum af lánum lántaka sem orðinn er 70 ára að aldri, ef fjárhag hans er þannig varið að sýnt þyki að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láninu.

Um 8. gr.

Að fenginni reynslu þykir óheppilegt að lögbinda gjalddaga lána við tiltekna daga ársins og er sú binding felld niður með greininni.

Um 9. gr.

Með greininni er heimilað að hækka lánshlutfall til þeirra, sem enga íbúð eiga og hafa ekki átt á síðustu tveimur árum. Ennfremur er í greininni mælt svo fyrir að lán til nýbygginga á lögbylum verði aldrei lægra en lán til 2—4 manna fjölskyldu.

Um 10. gr.

Liðurinn, sem greinin fellir á brott, var byggður á misskilningi þar sem Byggingarsjóður verkamanna er ekki seljandi íbúða í verkamannabústöðum.

Um 11. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 12. gr.

Hér er gert ráð fyrir að auglýst verði eftir umsóknum um íbúðir í verkamannabústöðum, sem eru í smíðum, á fyrra byggingarstigi en tíðkast hefur.

Um 13. gr.

Samkvæmt gildandi lögum skal kaupandi nýrrar íbúðar í verkamannabústað inna útborgun sína af hendi í tveim áföngum. Hér er því stefnt að því að fjölga útborgunargreiðslum, sem þýðir vitanlega minni greiðslu hverju sinni.

Um 14. gr.

Hér er sett sú regla, að íbúðareiganda í verkamannabústað sé óheimilt að veðsetja íbúð sína fyrir öðrum lánum en frá Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins nema leyfi Húsnæðisstofnunar ríkisins komi til. Að athuguðu máli er þetta talin heppilegri lausn heldur en að setja bindandi reglur um þessa veðheimild, sbr. 1. mgr. 51. gr. gildandi laga nr. 51/1980.

Um 15. gr.

Þar sem framlag kaupanda þarf ekki í öllum tilvikum að nema 10% af byggingarkostnaði er þessi prósenttala felld niður. Að öðru leyti vísast til skýringa við 7. gr.

Um 16. gr.

Hér er kaupskylda sveitarfélaga á íbúðum sem byggðar eru samkvæmt nýju lögum um húsnæðismál styttn úr 30 árum í 15 ár, en sveitarfélögin hafa lagt mikla áherslu á þessa breytingu. Að öðru leyti er hér um leiðréttingu að ræða, en auk þess vísast til 20. gr. frumvarpsins varðandi aðrar breytingar sem hér eru gerðar á kaupskyldunni.

Um 17. gr.

Hér eru gerðar nokkrar lagfæringar á þeim reglum, sem gilt hafa um innkaupsverð íbúða, sem byggðar eru eftir gildistöku núgildandi laga og koma til endursölu. Sett er ákvæði um fyrningu. Þá eru einnig sett ákvæði um endursöluverð þessara íbúða, en ákvæði þar um hefur vantað í lög.

Um 18. gr.

Vísað er til athugasemdar við 7. gr.

Um 19. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 20. gr.

Hér er kaupskyldan einnig stytt úr 30 árum í 15 ár. Ennfremur er húsnæðismálastjórn heimilað að veita sveitarfélagi undanþágu frá kaupskyldu ef sérstakar ástæður mæla með því.

Um 21. gr.

Í þessari grein felst ein meginbreyting þessa frumvarps, en greinin tekur til allra íbúða í verkamannabústöðum, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, þar með taldar íbúðir reistar af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar í Reykjavík. Í greininni felast lagfæringar á gildandi reglum um verðlagningu eldri íbúða, sem keyptar eru. Helstu breytingarnar eru þær að svonefnd 10 ára regla og 20 ára regla eru felldar niður, en í staðinn heimiluð sérstök verðbót, sem vex í réttu hlutfalli við eignartímann á ári hverju. Þá er veitt svigrúm til að meta fyrningu innan vissra marka.

Um 22. gr.

Í greininni eru fyrst og fremst lagfærð gildandi ákvæði um endursöluverð eldri íbúða til samræmis við framangreindar breytingar varðandi innkaupsverð þeirra.

Um 23. gr.

Hér er þrengdur réttur manns til endurgreiðslu á skyldusparnaði áður en 26 ára aldri er náð. Vaxtaákvæði eru gerð skýrari.

Um 24. gr.

Með greininni er dregið úr undanþágum frá skyldusparnaði: Hjón verða að eiga barn eða hafa keypt íbúð til þess að njóta undanþágu.

Um 25. gr.

Horfið er frá sparimerkjakerfinu en Póstgíróstofunni falið að innheimta skyldusparnaðinn með sama hætti og orlofsfé af tímakaupi launafólks, en þessi kerfisbreyting er af kunnugum aðilum talin mjög til bóta.

Um 26. gr.

Í 26. gr. frumvarpsins er kveðið á um það, að Póstgíróstofan eigi að annast innheimtu á skyldusparnaði samkvæmt húsnæðislögunum með sama hætti og hún annast innheimtu á orlofsfé af tímakaupi launafólks.

Greinin kveður skýrt að orði um þessi atriði, þannig að ekki er þörf á því að fjölyrða um það frekar í greinargerð þessari að öðru leyti en því, að bent skal á, að síðasta setning frumvarpsgreinarinnar gerir ráð fyrir að launagreiðanda sé óheimilt með öllu að samþykkja undanþágu frá spariskyldu nema starfsmaður hans framvísi áður vottorði frá skattstjóra um undanþáguheimild sína.

Um 27. gr.

Í þessari grein er ákvæði um það hvað gerist ef launagreiðandi vanrækir að taka skyldusparnað af starfsmanni sem skylt er að greiða skyldusparnað samkvæmt þessum lögum eða vanrækir að skila til Póstgíróstofunnar fjármagni sem hann hefur tekið af launum starfsmanna sinna. Sé þannig háttáð til, er launagreiðandinn ábyrgur fyrir því fjármagni eins og um eigin skattgreiðslur væri að ræða og með innheimtu á slíkum vanskilum skal fara með sama hætti og innheimtu annarra skatta, þ. á m. varðandi fjárnám og álagningu dráttarvaxta.

Um 28. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.