

Nd.

158. Frumvarp til laga

[123. mál]

um Húsnæðisstofnun ríkisins.

(Lagt fyrir Alþingi á 106. löggjafarþingi 1983.)

I. KAFLI

Markmið laganna.

1. gr.

Markmið laganna er:

- að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála og húsbýgginga að landsmenn geti búið við öryggi í húsnæðismálum
- að stuðla að jafnrétti í húsnæðismálum, þannig að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika launafólks til að eignast húsnæði.

II. KAFLI

Hlutverk og skipulag stofnunarinnar.

2. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins er sjálfstæð ríkisstofnun sem lýtur sérstakri stjórn og heyrir undir félagsmálaráðuneytið.

Á vegum stofnunarinnar skal unnið að samræmingu og skipulagi opinberra afskipta af húsnæðismálum. Stofnunin skal hafa forustu um stefnumótun í húsnæðismálum. Hún fer með stjórn hins opinbera veðlánakerfis til húsnæðismála skv. lögum þessum.

3. gr.

Húsnæðisstofnunin starfar sem ein heild, en skiptist í þrjár deildir:

Deild fyrir almenn íbúðaveðlán, sem fari með málefni Byggingarsjóðs ríkisins og lánveitingar úr honum.

Deild fyrir félagslegar íbúðir, sem annist málefni Byggingarsjóðs verkamanna og lánveitingar úr honum.

Tæknideild, sem hafi með höndum tæknileg málefni stofnunarinnar og þjónustu við lántakendur.

Rekstrarbókhald stofnunarinnar skal ríkisbókhald annast.

4. gr.

Stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins, *húsnæðismálastjórn*, skipa 9 menn, sjö kosnir hlutbundinni kosningu af sameinuðu Alþingi að afstöðnum almennum alþingiskosningum og tveir skipaðir af félagsmálaráðherra eftir tilnefningu Alþýðusambands Íslands. Varamenn skulu kjörnir og skipaðir á sama hátt. Alþingi kýs tvo endurskoðendur.

Félagsmálaráðherra skipar formann og varaformann stjórnarinnar en að öðru leyti skiptir hún með sér verkum.

Ráðherra ákveður þóknun stjórnarinnar og greiðist hún á sama hátt og annar kostnaður við stofnunina skv. 7. gr.

5. gr.

Hlutverk húsnæðismálastjórnar er:

1. Að marka megin stefnu í málefnum Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna.
2. Að hafa eftirlit með starfsemi stofnunarinnar og gæta þess að hún starfi í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.
3. Að skera úr vafa eða ágreiningsmálum varðandi einstakar lánveitingar og ákveða greiðsludaga þeirra.
4. Að gera tillögur um skiptingu ráðstöfunarfjár milli útlánaflokka, afgreiða fjárhagsáætlanir og úrskurða ársreikninga stofnunarinnar og byggingarsjóðanna.
5. Að vera stjórnvöldum til ráðuneytis um löggjafaratriði á sviði húsnæðismála.
6. Að fjalla um önnur mál sem ráðherra eða framkvæmdastjóri leggur fyrir hana.

6. gr.

Félagsmálaráðherra skipar framkvæmdastjóra og skrifstofustjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

Framkvæmdastjóri annast daglega stjórn stofnunarinnar og ræður starfsfólk stofnunarinnar skv. tillögum húsnæðismálastjórnar.

7. gr.

Kostnaður við rekstur Húsnæðisstofnunar ríkisins greiðist af Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna í hlutfalli við útlán sjóðanna.

Kostnaður við rekstur tæknideildar skal borinn uppi af sölu á þjónustu deildarinnar.

III. KAFLI

Byggingarsjóður ríkisins.

8. gr.

Hlutverk Byggingarsjóðs ríkisins er að veita lán til íbúðabygginga og kaupa á nýjum eða notuðum íbúðum, til viðhalds og endurbóta á notuðu íbúðarhúsnæði og til nýjunga í byggingariðnaði í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða á grundvelli þeirra.

9. gr.

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

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ. e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum.
2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði skv. fjárlögum, sem nemur eigi lægri fjárhæð en 40% af samþykktri útlánaáætlun sjóðsins viðkomandi ár.
3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs og lífeyrissjóða skv. lögum nr. 57 frá 1973 og nr. 82 frá 1977 og á almennum markaði skv. nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun ríkisstjórnar hverju sinni.
4. Með tekjum af skyldusparnaði skv. VII. kafla þessara laga.

10. gr.

Byggingarsjóður ríkisins er í vörslu Seðlabanka Íslands.

Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta fer fram í almennum lánastofnunum, sem húsnæðismálastjórn semur við um þá þjónustu. Þóknun fyrir slík störf greiðist samkvæmt fyrirfram gerðu samkomulagi.

11. gr.

Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán skv. tölulið 1—9, enda hafi verið gert ráð fyrir þessum lánaflokkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár sem veiting láns fer fram:

1. Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.
2. Lán til kaupa á notuðum íbúðum.
3. Lán til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða.
4. Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði.
5. Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
6. Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.
7. Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.
8. Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.
9. Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að ákveða nýja lánaflokkka að fengnu samþykki félagsmálaráðherra.

12. gr.

Umsóknir um lán skulu sendar á sérstöku umsóknareyðublaði, sem stofnunin lætur í té. Með umsókn skal senda öll þau gögn, sem tilskilin eru.

Þegar gögn hafa borist, skal senda umsækjanda staðfestingu á úrskurði stofnunarinnar um umsókn hans.

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.

13. gr.

Lán skv. 1. tl. 11. gr. er heimilt að veita til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Lánsfjárhæð til hvernar íbúðar fer eftir fjölskyldustærð umsækjanda og stærð íbúða sbr. 32. 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 leigi hana til íbúðar þegar nýja íbúðin er fullgerð.

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

Skv. 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.

Lánið skal að jafnaði veitt gegn 1. veðrétti og skal lánstími vera allt að 31 ári. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum.

14. gr.

Lán skv. 2. tl. 11. gr. er heimilt að veita til kaupa á íbúðum sem áður hafa verið í notkun og hlotið hafa samþykki viðkomandi byggingaryfirvalda. Lánsfjárhæð skal vera visst hlutfall af láni til nýbygginga og skal hlutfallið ákveðið til eins árs í senn af félagsmálaráðherra, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, sbr. og ákvæði 13. gr.

Þó má lán sem veitt er skv. þessari grein að viðbættum áhvilandi lánnum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins aldrei nema hærri fjárhæð en nýbyggingarlán er á hverjum tíma.

Lánið skal veitt gegn 2. veðrétti að jafnaði, en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteignamats.

Lánstími skal vera allt að 21 ári en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

Lán til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða.

15. gr.

Lán skv. 3. tl. 11. gr. er heimilt að veita þeim sem byggja leiguíbúðir, hjúkrunarheimili eða dagvistarstofnanir handa börnum eða öldruðum.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákveða hámarkshlutfall lána skv. þessari grein. Lánsfjárhæð skal miðast við verðlag þess ársfjórðungs þegar byggingin verður fókheld.

Heimilt er að selja lífeyrisþegum hlutdeild í íbúð sem byggð er skv. þessari grein með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni en greiðist síðan með fullum verðbótum samkvæmt lánskjöravísitölu en án vaxta. Nánari reglur um slíka hlutareign leigutaka verði settar í reglugerð.

Að fengnu leyfi Seðlabanka Íslands er sveitarfélögum eða öðrum, sem byggja skv. þessari grein, heimilt að selja verðtryggð skuldabréf til einstaklinga, sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér leigurétt á íbúð eða vistun á dvalarheimili. Skuldabréfin skulu tryggð með öðrum veðrétti í viðkomandi íbúð næst á eftir veði Byggingarsjóðs ríkisins og vera verðtryggð skv. lánskjöravísitölu en vaxtalaus.

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 byggingaráfanga gegn sölu á skuldabréfum nema með sérstöku leyfi húsnæðismálastjórnar.

16. gr.

Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu leiguíbúða fyrir aldraða eða dvalarheimilis skal fyrst láta fara fram athugun á þörf fyrir slíkar leiguíbúðir eða heimili í samvinnu við sveitarstjórn.

Umsókn um lán til bygginga leiguíbúða, dagvistarstofnana eða dvalarheimila skv. niðurstöðum slíkrar könnunar skal fylgja umsögn heilbrigðisráðuneytis. Umsókn um lán til byggingar dagvistarstofnunar fyrir börn skal fylgja umsögn menntamálaráðuneytis. Er það skilyrði lánveitingar að þessar umsagnir mæli með henni.

Óheimilt er að selja leiguíbúðir, sem byggðar eru skv. ákvæðum þessarar greinar meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

17. gr.

Heimilt er að greiða út lán skv. 3. tl. 11. gr. í samræmi við framkvæmdahraða og gera sérstakan framkvæmdalánssamning þess efnis. Lokagreiðsla láns skal þó aldrei fara fram fyrr en framkvæmdum er að fullu lokið.

Lán þessi eru til allt að 16 ára og veitt gegn 1. og 2. veðrétti. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði.

18. gr.

Lán skv. 4. tl. 11. gr. er heimilt að veita til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar en ekki til almenns viðhalds.

Lán til viðbyggingar eða endurbóta má nema allt að 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu. Ef um viðbyggingu er að ræða og jafnframt eldra húsið endurbyggt og hvor verkþáttur um sig uppfyllir reglur húsnæðismálastjórnar um láns hæfni má lánið nema samtals allt að 80% af fullu láni til nýbyggingar.

Umsókn um lán til endurnýjunar og viðbygginga skal fylgja kostnaðaráætlun og verklýsing gerð af trúnaðarmanni húsnæðismálastjórnar og skulu umrædd gögn hljóta samþykki Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Umsókn um lán einnig fylgja samþykki viðkomandi sveitarstjórnar, ef um útlitsbreytingar er að ræða.

Lán skv. 4. tl. 11. gr. til meiri háttar endurbóta má ekki veita út á sömu íbúð oftari en á 10 ára fresti.

19. gr.

Heimilt er að greiða fyrri hluta láns til framkvæmda skv. 18. gr. meðan á þeim stendur. Síðari hluta lánsins má ekki greiða fyrr en framkvæmdum er lokið og þær hafa verið teknar út af trúnaðarmanni stofnunarinnar. Greiðslu láns til meiri háttar viðbygginga má þó haga í samræmi við reglur um greiðslu nýbyggingarlána.

Þessi lán skal að jafnaði veita gegn 2. veðrétti, en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteignamats viðkomandi íbúðar. Lánstími skal vera allt að 21 ár, en um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 30. gr.

Lán skv. þessari grein mega koma til viðbótar lánnum skv. 2. tl. 11. gr., en samtals mega þau þó aldrei nema hærri fjárhæð en lán til nýbyggingar.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.

20. gr.

Lán skv. 5. tl. 11. gr. er aðeins heimilt að veita sveitarstjórnnum, sem með skipulegum hætti vinna að útrýmingu heilsuspillandi íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæðis geta verið með eftirtöldum hætti:

- a) Lán skv. 1. tl. 11. gr. til byggingar íbúða til endursölu handa fólki sem býr í heilsuspillandi íbúðum. Lánskjör eru hin sömu og á öðrum lánnum skv. þeim tölulíð.
- b) Viðbótarlán skv. 21. gr. þessara laga.
- c) Lán til byggingar leiguíbúða samkv. IV. kafla þessara laga um leiguíbúðir sveitarfélaga. Gilda þá ákvæði 58. gr. varðandi lánskjör og aðra skilmála.

Heimilt er að greiða þessi lán út með sama hætti og greinir í 1. mgr. 17. gr.

21. gr.

Nú sækir sveitarstjórn, sem vinnur að útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis, um viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins skv. b-lið 20. gr. til þess að byggja eða kaupa nýja íbúð til endursölu til fólks sem býr í heilsuspillandi húsnæði, að dómi læknis eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi, og skal þá húsnæðismálastjórn heimilt að veita lán allt að jafnhárra fjárhæð og hámarkslán er á því ári skv. 1. tl. 11. gr., enda verði það lán að fullu notað. Aldrei mega þau lán samanlagt þó nema hærri fjárhæð en 80% af byggingarkostnaði. Lán skv. þessari málsgrein skal greiða í tvennu lagi. Fyrri hluta lánsins má greiða þegar íbúðin er fókheld, en síðari hlutann þegar hún hefur verið tekin í notkun og hlutaðeigandi sveitarstjórn lagt fram vottorð bæjarfógeta eða sýslumanns um að fyrri íbúð viðkomandi fjölskyldu hafi verið tekin úr notkun.

Lán þessi skulu veitt gegn 1. veðrétti í viðkomandi íbúð samhliða láni skv. 1. tl. 11. gr.

Lánstími skal vera allt að 26 árum. Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 30. gr.

22. gr.

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

Skulu matsmenn gera úttekt á húsnæðinu og gera kostnaðaráætlun um nauðsynlegar endurbætur.

Lán þessi mega nema allt að 80% af viðgerðarkostnaði. Þó má lán til endurbóta á heilsuspillandi íbúð aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu.

Lánið skal veitt gegn 2. veðrétti að jafnaði, en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteignamats.

Lánstími skal vera allt að 16 árum en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.

23. gr.

Lán skv. 6. tl. 11. gr. er aðeins heimilt að veita ellilífeyrisþegum og öryrkjum, sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir. Lánin eru veitt til byggingar íbúðarhúsnæðis vegna aukins kostnaðar af völdum sérþarfa umsækjanda og geta komið til viðbótar lánnum skv. 1. tl. 11. gr.

Lán þessi má enn fremur veita til endurbóta á íbúðarhúsnæði og er þá heimilt að þau komi til viðbótar lánnum samkv. 2. tl. 11. gr.

Lán skv. þessari grein má einnig veita þeim sem hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geta ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknum um lán skv. þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

24. gr.

Fjárhæð láns skv. 6. tl. 11. gr. má nema allt að 80% af viðbótarbyggingarkostnaði eða endurbótakostnaði, enda séu framkvæmdirnar nauðsynlegar að mati húsnæðismálastjórnar. Þó má lán aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu.

Lánið skal veitt gegn 2. veðrétti að jafnaði, en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteignamats.

Lánstími skal vera allt að 16 árum, en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

Ef lántaki er 70 ára eða eldri eða er fatlaður og fjárhag hans þannig varið að sýnt þykir að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láninu er heimilt af fresta afborgunum um óákveðinn tíma. Gildir þá ekki ákvæði 3. mgr. 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 30. gr. um lánskjör.

Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.

25. gr.

Lán skv. 7. tl. 11. gr. er aðeins heimilt að veita til orkusparandi endurbóta á íbúðum, enda liggi fyrir verklýsing og kostnaðaráætlun, sem gerð sé af sérstökum trúnaðarmanni stofnunarinnar.

26. gr.

Fjárhæð láns má nema allt að 80% endurbótakostnaðar. Þó má lán aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu.

Heimilt er að greiða fyrri hluta láns til slíkra framkvæmda meðan á þeim stendur, en síðari hluta lánsins má ekki greiða fyrr en framkvæmdum er lokið og þær hafa verið teknar út af trúnaðarmanni stofnunarinnar.

Lánið skal veitt gegn 2. veðrétti að jafnaði, en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteignamats.

Lánstími skal vera allt að 16 árum, en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.

27. gr.

Lán skv. 8. tl. 11. gr. er heimilt að veita til þess að gera tilraunir með tækninýjungar, sem leitt geta til lækkunar byggingarkostnaðar, enda fylgi staðfesting á því, að umsóknin sé ekki lánshæf hjá sérsjóðum iðnaðarins. Heimilt er að hafa fyrirgreiðsluna í formi styrks.

28. gr.

Fjárhæð láns skv. 8. tl. 11. gr. og lánstíma skal ákveða hverju sinni af húsnæðismálastjórn með hliðsjón af kostnaði við að koma nýjunginni í notkun, svo og mikilvægi hennar fyrir byggingariðnaðinn.

Að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr. um lánskjörin.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

29. gr.

Lán skv. 9. tl. 11. gr. er aðeins heimilt að veita framkvæmdaaðilum í byggingariðnaði.

Framkvæmdalán greiðast til framkvæmdaaðila á byggingartímanum skv. samningum við húsnæðismálastjórn eða viðkomandi viðskiptabanka. Þau skulu veitt með lánskjörum eins og þau eru á hverjum tíma skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands og endurgreiðast með láni Byggingarsjóðs ríkisins til þeirra sem kaupa íbúðina skv. reglum sjóðsins.

Nú notfærir framkvæmdaaðili í byggingariðnaði sér ekki heimild til framkvæmdaláns hjá Byggingarsjóði ríkisins og skal þá heimilt að greiða út lán til ofangreindra aðila með þeim hætti að fyrri hluti lánsins komi til útborgunar einum mánuði eftir að bygging er fókheld og seinni hluti sex mánuðum síðar.

30. gr.

Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins skv. 1.—8. tl. 11. gr. laga þessara skulu vera að fullu verðtryggð og miðast höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979. Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð, nema annað sé tekið fram í lögum þessum.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar fyrir hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af hverjum lánafllokki Byggingarsjóðs ríkisins. Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjöld og aðra þóknun af lánum sjóðsins.

Lán skv. 1.—7. tl. 11. gr. skulu vera afborgunarlaus fyrstu tvö árin en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum skv. lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Heimilt skal þó lántakanda að greiða lán upp á skemmri tíma og skal þess getið í skuldabréfi. Af lánum skv. 8. tl. 11. gr. skal að jafnaði greiða afborgun strax á fyrsta ári nema húsnæðismálastjórn ákveði annað.

Gjalddagar lána skv. 1.—7. tl. 11. gr. skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

Gjalddaga lána skv. 8. tl. ákveður húsnæðismálastjórn hverju sinni.

31. gr.

Að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar ákveður félagsmálaráðherra skiptingu áætlaðs ráðstöfunarfjár Byggingarsjóðs ríkisins milli einstakra lánaflokka skv. 11. gr. eitt almanaksár í senn.

Enn fremur ákveður ráðherra lánahlutfall í þeim lánaflokkum, þar sem lán eru ákveðin sem hlutfall af áætluðum byggingarkostnaði.

Ráðherra er heimilt að flytja ráðstöfunarfé milli lánaflokka innan ársins, að tillögu húsnæðismálastjórnar, ef sérstakar ástæður mæla með því.

32. gr.

Hámarkslán má nema allt að 80% af áætluðum byggingarkostnaði þeirrar staðalíbúðar sem gildir sem viðmiðun fyrir hlutaðeigandi umsækjanda, miðað við fjölskyldustærð, skv. þeim reglum sem húsnæðismálastjórn setur, og eiga allir umsækjendur í sama lánaflokki rétt til sama lánahlutfalls ár hvert.

Í reglugerð skal ákveðin stærð staðalíbúða og flokkun umsækjenda í lánaflokkum. Þó skal viðmiðun lána til nýbygginga á lögbýlum vera einum staðli hærri en gildir miðað við fjölskyldustærð lántakanda.

Húsnæðismálastjórn ákveður staðalíbúðir fyrir þrjár mismunandi fjölskyldustærðir. Miðað skal við að íbúðir séu hagkvæmar, einfaldar að allri gerð, hóflegar að stærð en vandaðar og uppfylli kröfu um hönnun, gerð og búnað á hverjum tíma. Byggingarkostnaður þessara staðalíbúða skal áætlaður í samráði við Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins og endurskoðaður ársfjórðungslega í samræmi við þróun byggingarkostnaðar.

Í sérstakri reglugerð, sem ráðherra staðfestir, skal gera nákvæma lýsingu á stærð, skipan og frágangi hvernar staðalíbúðar, svo og þeim reglum sem stuðst er við til ákvörðunar á kostnaðarverði hennar.

IV. KAFLI

Byggingarsjóður verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar.

33. gr.

Hlutverk Byggingarsjóðs verkamanna er að annast lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga með það að markmiði að bæta úr húsnæðisþörf láglaunafólks.

Félagslegar íbúðir teljast skv. lögum þessum:

- a) Íbúðir í verkamannabústöðum sem byggðar eru eða keyptar á vegum stjórna verkamannabústaða og ætlaðar eru til sölu handa láglaunafólki sem fullnægir skilyrðum þeim sem sett eru í þessum kafla laganna.
- b) Leiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum og ætlaðar eru til útleigu við hóflegum kjörum handa láglaunafólki eða öðrum þeim sem þarfnast af félagslegum ástæðum aðstoðar við húsnæðisöflun.
- c) Leiguíbúðir, sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins eða af félagssamtökum og ætlaðar eru til útleigu við hóflegum kjörum fyrir námsfólk, aldraða, öryrkja og aðra sem ekki hafa aðstöðu til þess að eignast eigið húsnæði við hæfi.

34. gr.

Byggingarsjóður verkamanna er í vörslu Seðlabanka Íslands. Fjár til hans skal aflað sem hér segir:

- a) Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ. e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánnum.

- b) Með árlegum framlögum úr ríkissjóði sem nemi tekjum hans af 1% launaskatti og framlagi á fjárlögum ef með þarf til þess að framlag ríkissjóðs ár hvert nemi 30% af fjármagnsþörf sjóðsins.
- c) Með framlagi sveitarfélaga sem nemi 10% af því fjármagni sem Byggingarsjóður verkamanna lánar til verkamannabústaða í viðkomandi sveitarfélagi ár hvert.
- d) Með sérstökum lántökum sem ákveðnar verða í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni, þegar ráðstöfunarfé skv. staflidum a, b og c nægir ekki til áformaðra framkvæmda.

Stefna skal að því að fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna verði með þeim hætti að sjóðurinn geti fjármagnað a. m. k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðarþörf landsmanna.

Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta þeirra fara fram í almennum lánastofnunum sem Húsnæðisstofnun semur við um þá þjónustu. Þóknun fyrir slík störf greiðist skv. fyrirfram gerðu samkomulagi.

35. gr.

Framlög ríkissjóðs og sveitarfélaga skv. 34. gr. skulu greidd Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við greiðslubyrði hans á hverjum tíma.

36. gr.

Í öllum kaupstöðum, kauptúnahreppum og öðrum sveitarfélögum, sem þess óska, skulu starfa stjórnir verkamannabústaða skipaðar mönnum sem búsetu eiga í sveitarfélaginu. Skulu sveitarstjórnir í upphafi kjörtímabils síns tilnefna þrjá fulltrúa í stjórn verkamannabústaða í sveitarfélaginu, en fulltrúaráð eða aðildarfélög ASÍ í hlutaðeigandi sveitarfélagi tilnefna tvo fulltrúa og félög opinberra starfsmanna tilnefna einn fulltrúa í stjórnina.

Félagsmálaráðherra skipar stjórnir verkamannabústaða og skal kjörtímabil þeirra vera hið sama og sveitarstjórnar.

Varamenn skulu vera jafnmargir og tilnefndir á sama hátt og aðalmenn. Í kaupstöðum með yfir 10 000 íbúa skipar félagsmálaráðherra til viðbótar einn mann í stjórn verkamannabústaða án tilnefningar og skal hann vera formaður stjórnarinnar. Í öðrum sveitarfélögum skipta stjórnirnar sjálfar með sér verkum.

37. gr.

Stjórnnum verkamannabústaða er skylt að hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf láglaunafólks í hlutaðeigandi sveitarfélagi.

Í því skyni að kanna þörf fyrir nýjar íbúðir láglaunafólks í sveitarfélaginu lætur stjórnin fara fram skipulega könnun meðal þeirra sem ákvæði IV. kafla laga þessara taka til eftir því sem þörf er á að mati stjórnarinnar.

Nánari reglur um framkvæmd könnunarinnar setur ráðherra með reglugerð.

38. gr.

Að lokinni könnun skv. 37. gr. skal stjórn verkamannabústaða skila greinargerð um hana og tillögum um byggingu íbúða í samræmi við niðurstöður hennar til hlutaðeigandi sveitarstjórnar. Gera skal grein fyrir fjölda íbúða sem nauðsynlegt er að byggja, æskilegum stærðum íbúða, húsaðgerð og áætluðum byggingartíma.

Enn fremur skal stjórn verkamannabústaða gera tillögu til sveitarstjórnar um æskilega skiptingu íbúða milli söluíbúða (verkamannabústaða) og leiguíbúða sem sveitarfélagið byggir til eignar og útleigu.

Afrit af greinargerð sinni og tillögum skal stjórn verkamannabústaða senda Húsnæðisstofnun ríkisins.

Verði umsóknir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til byggingar verkamanna-
bústaða eða leiguíbúða 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.

39. gr.

Íbúðir í verkamannabústöðum mega ekki vera stærri en staðalíbúðir, skv. 32. gr.
þessara laga miðað við stærð fjölskyldu.

Ef nauðsynlegt er vegna aðstöðu á byggingarstað eða af öðrum ástæðum að byggja
bílskúr eða bílskýli með íbúðum í verkamannabústöðum skal kostnaður við þær framkvæmd-
ir dreginn frá byggingarkostnaði íbúðanna áður en lán til þeirra er ákveðið.

Við endursölu á íbúð í verkamannabústöðum skal bílskúr eða bílskýli sem tilheyrir
íbúðinni metið sérstaklega, og er eigi skylt að staðgreiða seljanda þann hlut eignarinnar.

40. gr.

Sveitarstjórn skal fjalla um tillögur stjórnar verkamannabústaða, svo fljótt sem við
verður komið, og tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins ákvörðun sína. Skal sveitarstjórn
jafnframt sækja formlega um lán úr Byggingarsjóði verkamanna og komi þar fram fjöldi,
gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað
það, sem nauðsynlegt er til þess að stofnunin geti tekið afstöðu til lánveitinga til
framkvæmdanna.

Með umsókn sinni skuldbindur sveitarstjórn sig til framlags skv. staflíð c í 34. gr. laga
þessara.

Sveitarstjórn skal tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins fyrirhugaðar byggingarframkvæmd-
ir fyrir 1. ágúst árið áður en hefja á framkvæmdir.

41. gr.

Húsnæðismálastjórn skal yfirfara tillögur stjórnar verkamannabústaða. Skal sérstak-
lega huga að hagkvæmni íbúða og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðaverð svo sem með
stöðlun, samkeppnisútboðum og sameiginlegum efniskaupum eftir því sem við verður
komið. Senda skal skriflega álitsgerð um framangreind atriði til hlutaðeigandi sveitarstjórn-
ar og stjórnar verkamannabústaða til umsagnar.

42. gr.

Að lokinni athugun og fengnum umsögnum sbr. 41. gr. tekur húsnæðismálastjórn
ákvörðun um það hvort framkvæmdin falli undir ákvæði 33. gr. Sé sú raunin að mati
stjórnarinnar, heimilar hún stjórn verkamannabústaða að hefjast handa um lokaundirbún-
ing og framkvæmdir.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera framkvæmdaaðilum til ráðuneytis um fjárhagsleg og
tæknileg atriði framkvæmda.

43. gr.

Jafnframt veitingu framkvæmdaheimildar gerir Húsnæðisstofnunin framkvæmda-
lánsamning við hlutaðeigandi stjórn verkamannabústaða. Heimilt er að greiða á byggingar-
tímanum allt að 95% af áætlaðri lánsfjárhæð samkvæmt 49. gr. Miða skal við að lánið komi
til greiðslu í samræmi við verkstöðu á hverjum tíma skv. nánari ákvæðum í reglugerð.

Heimilt er þó að greiða út lánsfé umfram verkstöðu þegar sérstaklega stendur á, svo
sem vegna fyrirframgreiðslu við gerð stórra verksamninga og efniskaupa, enda komi þá til
fullnægjandi trygging að mati húsnæðismálastjórnar fyrir því lánsfé, sem er umfram

verkstöðu. Að öðru leyti skulu framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar framkvæmdaláni.

Framkvæmdalán skulu vera verðtrygð miðað við lánskjaravísitölu. Verðbætur teljast til byggingarkostnaðar. Vextir fara eftir ákvæðum 49. gr.

44. gr.

Réttur til kaupa á íbúð í verkamannabústöðum er bundinn við þá sem uppfylla eftirtalin skilyrði:

- a) Eiga lögheimili í hlutaðeigandi sveitarfélagi þegar könnun fer fram.
- b) Eiga ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi.
- c) Hafa haft í meðaltekjur þrjú síðustu árin áður en úthlutun fer fram eigi hærri fjárhæð en sem svarar kr. 141 000 fyrir einhleyping eða hjón og kr. 12 500 fyrir hvert barn á framfæri innan 16 ára aldurs.

Með tekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við meðaltöl tekna á árunum 1980, 1981 og 1982. Tekjumörk þessi skulu ákvörðuð af húsnæðismálastjórn í upphafi hvers árs, að fengnum upplýsingum frá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum næstliðin 3 ár.

Skilyrði er að viðkomandi hafi unnið a. m. k. 1032 stundir árlega síðustu þrjú árin. Jafngildar unnum klukkustundum teljast þó fjarvistir vegna veikinda, slysa, orlofs, verkfalla eða verkþanna, allt að 8 klst. hvern fjarvistardag, svo og skráðir atvinnuleysisdagar. Jafngildar unnum stundum teljast hins vegar ekki álags- og ákvæðisgreiðslur eða aðrar þess háttar greiðslur.

Þeim, sem vinna fasta hlutavinnu, skal þó heimilt að kaupa íbúð í verkamannabústað og skal þá miða við 516 árlegar vinnustundir hið minnsta.

Heimilt er að víkja frá ákvæðum b-liðar þegar um er að ræða umsækjendur, sem búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu. Frá ákvæði c-liðar er heimilt að víkja, að því er varðar fjölda árlegra vinnustunda, gagnvart umsækjendum sem hafa orðið fyrir varanlegri örorku.

Ennfremur er heimilt að víkja frá stafliðum b og c þegar umsækjendur hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geta ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknnum um lán skv. þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

45. gr.

Stjórnir verkamannabústaða annast ráðstöfun íbúða í verkamannabústöðum, sem byggðar eru skv. lögum þessum, eftir þeim meginreglum sem ákveðnar eru í 44. gr. og nánari ákvæðum sem sett verða í reglugerð.

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.

Stjórn verkamannabústaða ákveður skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir skv. ákvæðum reglugerðar um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum og með hliðsjón af öðrum sérstökum ástæðum svo sem staðsetningu og sérbúnaði íbúðar. Söluverð íbúðar skal vera kostnaðarverð hennar skv. ákvæðum 51. gr. þessara laga.

46. gr.

Umsækjandi, sem fær úthlutað íbúð, skal innna af hendi fyrstu greiðslu sína upp í 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 sitt á réttum gjalddögum skv. 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.

47. gr.

Pegar íbúð er fullgerð skal stjórn verkamannabústaða gera upp byggingarkostnað, en Húsnæðisstofnun staðfesta með úttekt sinni. Stjórn verkamannabústaða fær síðan kaupanda í hendur skriflegt afsal fyrir íbúðinni gegn yfirtöku áhvílandi skulda, enda hafi kaupandi staðið í skilum með þær greiðslur sem honum ber að inna af hendi.

Í afsali skal taka fram, að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma. Enn fremur skal í afsali kveða á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku í húsfélagi með öðrum íbúðareigendum í sambýlishúsinu, sem annist sameiginleg verkefni.

Eigi skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir verkamannabústöðum, en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

48. gr.

Íbúðareiganda er heimilt að veðsetja íbúð í verkamannabústað fyrir öðrum lánnum en þeim, sem greinir í 49. gr. laga þessara.

Ekki er heimilt að leigja íbúð í verkamannabústað án samþykkis stjórnar verkamannabústaða og er leigusamningur ella ógildur. Stjórnin getur bundið samþykki sitt til útleigu skilyrðum um fjárhæð leigunnar og leigutíma. Ef ekki er farið eftir settum reglum, er heimilt að gjaldfella lán þau sem greinir í 49. gr. laga þessara. Einnig skal fella niður verðbætur til íbúðareiganda við sölu íbúðar, sbr. 51. og 63. gr. laga þessara, þann tíma sem íbúðin er leigð án heimildar.

49. gr.

Húsnæðismálastjórn veitir lán út Byggingarsjóði verkamanna til hvernar íbúðar sem byggð er eða keypt sem verkamannabústaður skv. lögum þessum. Lánið má nema allt að 80% af kostnaðarverði staðalíbúðar skv. 32. gr. þessara laga. Heimilt er húsnæðismálastjórn að hækka lánshlutfallið í allt að 90%, ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- og/eða fjárhagsaðstæður. Áður en framkvæmdir hefjast við hvern áfanga í byggingu verkamannabústaða skal Húsnæðisstofnun yfirfara teikningar og gera tillögur um skv. hvaða staðli lán verði veitt út á hverja íbúð. Sveitarstjórn, eða stjórn verkamannabústaða í hennar umboði, ber fulla ábyrgð á framkvæmdum við byggingu verkamannabústaða í sveitarfélaginu og verði byggingarkostnaður íbúðar meiri en sem nemur láni Byggingarsjóðs verkamanna að viðbættu framlagi kaupanda verður viðkomandi sveitarstjórn að greiða það sem umfram er. Lán Byggingarsjóðs verkamanna skulu vera að fullu verðtryggð og miðist höfuðstóll láns við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979. Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af lánnum Byggingarsjóðs verkamanna.

Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjöld og aðra þóknun af lánnum sjóðsins.

Lánin eru til 43 ára, afborgunarlaus fyrsta árið, en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans.

Gjalddagar lána skulu vera eigi færri en fjórir á ári. Heimilt er Húsnæðisstofnun ríkisins að fjölga gjalddögum, ef það er talið æskilegt.

Tilsvarandi fyrirgreiðslu veitir sjóðurinn og með sömu kjörum vegna endursölu íbúða sem sveitarstjórnir leysa til sín skv. ákvæðum laga þessara um forkaupsrétt þeirra.

Húsnæðismálastjórn getur heimilað frestun á greiðslum hjá einstökum lánþegum ef greiðslubyrði afborgana, vaxta og verðbóta fer yfir hóflegt hlutfall dagvinnutekna hlutað-eiganda.

50. gr.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum, byggðum skv. lögum þessum og koma til endursölu, við verði sem tilgreint er í 51. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum sem boðnar verða til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfelld er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

51. gr.

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

Stjórn verkamannabústaða skal í umboði sveitarstjórnar annast kaup og endursölu íbúða í verkamannabústöðum, ef sveitarstjórn neytir forkaupsréttar. Við kaup íbúðar skal seljandi hennar fá endurgreitt það fjármagn sem hann lagði fram við kaup íbúðarinnar og þær afborganir sem hann hefur greitt af láni Byggingarsjóðs verkamanna. Við greiðslur þessar bætast verðbætur skv. vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni skv. mati matsnefndar félagslegra íbúða.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina fyrstu 20 árin eftir að íbúðin er afhent í fyrsta sinn. Eftir þann tíma er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið. Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skal einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda skv. mati matsnefndar, svo og lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Nú verður framreiknað innkaupsverð íbúðar skv. ákvæðum þessarar greinar hærra en markaðsverð sambærilegrar íbúðar í sama sveitarfélagi. Skal þá afskrifa verð íbúðarinnar þar til markaðsverði er náð og skal þar m. a. byggt á upplýsingum Fasteignamats ríkisins. Eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði verkamanna skulu þá afskrifaðar í sama hlutfalli.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð skv. vísitölu lánskjara frá þeim tíma þegar íbúðin var afhent til söludags. Frá því verði skal draga fyrningu skv. 4. mgr. þessarar greinar. Við framanreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Kaupandi íbúðarinnar tekur við eftirstöðvum af láni Byggingarsjóðs verkamanna uppfærðum til söludags. Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins nema lægri fjárhæð en 80% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 80% af söluverði íbúðarinnar.

52. gr.

Stjórn verkamannabústaða getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu þegar um er að ræða hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfalli.

53. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið skv. þessum lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði, seld á nauðungaruppboði og skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns sbr. þó 50. gr. og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð henni út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 51. gr. 2. mgr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali skv. þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

54. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn í kaupstað eða kauptúnahreppi að leysa hluta af íbúðapörf þeirri sem fram kemur við könnun skv. 37. gr. þessara laga með byggingu leiguíbúða skv. b-lið 33. gr. og sendir þá sveitarstjórn Húsnæðisstofnun ríkisins tilkynningu um þá ákvörðun sína. Jafnframt sendir sveitarstjórnin Byggingarsjóði verkamanna formlega umsókn um lán til framkvæmdanna. Á sama hátt skulu þeir aðilar sem hyggjast standa að byggingu leiguíbúða skv. c-lið 33. gr. að höfðu samráði við viðkomandi sveitarstjórn, senda inn formlega umsókn til Byggingarsjóðs verkamanna. Í umsókn skal koma fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að stofnunin geti tekið afstöðu til lánveitingar.

Umsókn skal berast Húsnæðisstofnun eigi síðar en 1. ágúst árið áður en framkvæmdir skulu hafnar.

55. gr.

Húsnæðismálastjórn skal yfirfara tillögu byggingaraðila á sama hátt og fyrir er mælt í 41. gr., að því er verkamannabústaði varðar.

56. gr.

Telji húsnæðismálastjórn fyrirhugaðar framkvæmdir falla undir ákvæði b- eða c-liðar 33. gr. þessara laga, heimilar hún byggingaraðila að hefjast handa um lokaundirbúning og framkvæmdir.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera framkvæmdaaðila til ráðuneytis um fjárhagsleg og tæknileg atriði framkvæmdanna.

57. gr.

Pegar framkvæmdaheimild hefur verið veitt gerir Húsnæðisstofnun framkvæmdaláns-samning við hlutaðeigandi byggingaraðila leiguíbúða. Skal þar kveðið á um lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna sem svarar hluta hans í fjármögnun framkvæmdanna skv. 1. mgr. 58. gr. þessara laga. Miða skal við að lánið komi til greiðslu í samræmi við framkvæmda-hraða og skal byggingaraðili senda skriflega úttekt á verkstöðu, staðfesta af trúnaðarmanni sem Húsnæðisstofnun nefnir til.

Framkvæmdalánin skulu verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar fyrir hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af lánum þessum. Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands.

58. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða skv. b og c lið 33. gr. mega nema allt að 80% af áætluðum byggingarkostnaði sem gildir til viðmiðunar fyrir samsvarandi íbúðir sbr. ákvæði 32. gr. laga þessara.

Annar kostnað við framkvæmdir skal hlutaðeigandi byggingaraðili bera.

Nú verður raunverulegur byggingarkostnaður meiri en nemur verði samsvarandi íbúða skv. 32. gr. og skal þá hlutaðeigandi byggingaraðili standa undir þeim umframkostnaði.

Heimilt er aðilum er byggja leiguíbúðir skv. c-lið 33. gr. að selja leigutaka eignarhlut í íbúð með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni, en greiðist síðan með fullum verðbótum skv. lánskjaravísitölu auk vaxta. Nánari reglur um eignarhlut leigutaka skulu settar í reglugerð.

Lán til leiguíbúða skulu að fullu verðtryggð og miðist höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979. Lánin skulu tryggð með 1. veðrétti í þeim íbúðum sem byggðar eru.

Lánin skulu vera til allt að 31 ári og afborgunarlaus fyrsta árið, en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum skv. lánskjaravísitölu á 30 árum. Lánin skulu bera sömu vexti og lán skv. 49. gr.

Gjald dagar lánanna skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

59. gr.

Leiguíbúðum, sem byggðar eru á vegum sveitarfélaga skv. b-lið 33. gr. skal sveitarstjórn ráðstafa. Við úthlutum íbúðanna skulu þeir hafa forleigurétt sem búa við lakastar aðstæður, svo sem láglaunafólk, einstæð foreldri og aðrir þeir sem þarfnast vegna félagslegra aðstæðna sérstakrar húsnæðisfyrirgreiðslu af hálfu hins opinbera.

Leiguíbúðum sem byggðar eru skv. c-lið 33. gr. skal lántakandi ráðstafa.

Nánari reglur um ráðstöfun leiguíbúða og um ákvörðun húsaleigu skulu settar í reglugerð.

60. gr.

Nú er talið hagkvæmt að kaupa húsnæði til nota sem leiguíbúð og er þá Byggingarsjóði verkamanna heimilt að veita lán til slíkra kaupa skv. 58. gr., enda fullnægi húsnæðið þeim almennu kröfum, sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði, og kaupverð sé eigi hærra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar. Lán sjóðsins má þá nema sama hlutfalli af kaupverði að frádregnum áhvílandi lánum og lánað er til nýbygginga.

61. gr.

Óheimilt er að selja leiguíbúðir, sem byggðar eru skv. lögum þessum, meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

V. KAFLI

Forkaupsréttur sveitarfélaga á íbúðum byggðum skv. lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

62. gr.

Sveitarfélög eiga forkaupsrétt á íbúðum, sem byggðar hafa verið skv. eldri lögum um verkamannabústaði og veitt hefur verið lán til úr Byggingarsjóði verkamanna enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti, eða hann fallið niður af öðrum ástæðum sbr. þó 50. gr.

Þegar eigandi íbúðar í verkamannabústað hyggst selja íbúð sína, skal hann senda tilkynningu þess efnis til stjórnar verkamannabústaða. Stjórnin skal tilkynna eiganda afstöðu sína innan 30 daga ella telst forkaupsrétti hafnað og gilda þá ákvæði þriðja málsliðar 50. gr.

Um íbúðir, sem byggðar voru af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar skv. lögum nr. 97/1965 svo og þær íbúðir, sem byggðar voru skv. lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976, skulu gilda sömu reglur og um íbúðir í verkamannabústöðum, skv. þessum kafla. Stjórnir verkamannabústaða skulu fara með kaup og sölu slíkra íbúða og varðandi fjármögnun þeirra við sölu skulu gilda ákvæði 49. gr.

63. gr.

Seljandi íbúðar skal fá endurgreidda þá fjárhæð, sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar þegar hann festi kaup á íbúðinni, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skal hann fá greiddan eftir því sem við á $\frac{1}{26}$, $\frac{1}{33}$ eða $\frac{1}{42}$ hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbætur skal greiða miðað við hækkun lánskjaravísitölu en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir. Draga skal frá $\frac{1}{2}\%$ fyrningu fyrir hvert ár eignarhaldstíma.

Stjórn verkamannabústaða skal greiða seljanda andvirði endurbóta á íbúðinni skv. nánara samkomulagi milli þeirra. Sömuleiðis skal taka tillit til ástands íbúðar við afhendingu, einnig skv. nánara samkomulagi.

Heildarkaupverð má þó aldrei vera hærra en sannanlegt markaðsverð sambærilegra íbúða á staðnum, sbr. ákv. 5. mgr. 51. gr.

Seljandi íbúðar á rétt til fullnaðargreiðslu skv. þessari grein, eða úrskurði matsnefndar, innan 8 vikna frá afhendingu íbúðar. Afhending skal að jafnaði ekki fara fram fyrir en niðurstaða liggur fyrir um fjárhæð greiðslu til seljanda íbúðar.

Þegar liðin eru 30 ár frá sölu íbúðar, getur eigandi hennar óskað eftir að fá gefið út kvaðalaust afsal. Þeim sem fer með málefni þessara íbúða í sveitarfélaginu er skylt að verða við slíkri ósk, enda hafi eigandi íbúðar eða maki hans átt íbúðina allan þann tíma og hann greiði upp eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins og/eða Byggingarsjóði verkamanna.

64. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal ákveða söluverð íbúða í verkamannabústöðum, þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt, skv. 50. og 62. gr. Við ákvörðun söluverðs skal m. a. taka tillit til byggingarkostnaðar íbúða á þeim tíma, sem sala fer fram, markaðsverðs íbúða í sveitarfélaginu, áhvílandi lána frá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og ástands íbúðar. Við ákvörðun markaðsverðs skal m. a. stuðst við upplýsingar frá Fasteignamati ríkisins. Stjórn verkamannabústaða annast sölu íbúða í umboði sveitarstjórnar.

Heimilt er að veita nýtt lán úr Byggingarsjóði verkamanna til þess, sem kaupir gamla íbúð í verkamannabústað, sbr. 2. og 3. mgr. 62. gr.

Slíkt lán má nema allt að 80% söluverðs íbúðar, en þó ekki hærri fjárhæð en 80% af kostnaðarverði staðalíbúðar, sbr. 32. gr. Heimilt er húsnæðismálastjórn að láta áhvílandi lán hvíla áfram á íbúðinni og veita viðbótarlán allt að fyrrnefndu hámarki.

Hagnaður, sem verða kann af sölu eldri íbúða í verkamannabústöðum skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna, enda verði sveitarstjórn þá ekki skylt að greiða 10% af viðbótarláni til Byggingarsjóðs verkamanna.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að nota hluta hagnaðar sem myndast við sölu, til þess að greiða kostnað við eigendaskipti íbúðar, eða leggja ákveðinn hundradshluta á söluverð íbúðar til þess að mæta slíkum kostnaði.

Þegar íbúð hefur verið endurseld skv. þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna eða Byggingarsjóði ríkisins eftir því sem við á, gilda reglur 50. og 51. gr. um verðlagningu hennar, ef hún er keypt inn öðru sinni.

65. gr.

Nú innleysir sveitarfélag íbúð, sem er þinglýst eign Byggingarfélags verkamanna, og skal þá stjórn hlutaðeigandi byggingarfélags eða sveitarstjórn hafi hún tekið við hlutverki þess, leysa íbúðina úr veðböndum, enda verði eftirstöðvar áhvílandi láns úr Byggingarsjóði verkamanna greiddar upp.

Við sölu slíkrar íbúðar er heimilt að veita nýtt lán til kaupanda hennar skv. 64. gr. og skulu félagsmenn í hlutaðeigandi byggingarfélagi að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

66. gr.

Matsnefnd félagslegra íbúða skal vera sveitarstjórnnum og stjórnnum verkamannabústaða til ráðuneytis um málefni endursöluíbúða. Nefndin skal úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúða og stjórna verkamannabústaða sem til hennar er vísað og varðar útreikning greiðslu til seljanda skv. 63. gr. svo og ákvarðanir um endursöluverð íbúða skv. 64. gr.

VI. KAFLI

Tækni- og þjónustudeild Húsnæðisstofnunar.

67. gr.

Hlutverk deildarinnar er tvíþætt. Annars vegar skal hún vera húsnæðismálastjórn til ráðuneytis um tæknileg atriði. Hins vegar skal hún veita húsbýggjendum þjónustu með ráðgjöf um byggingarmál og sölu íbúðateikninga.

Verkefni tækni- og þjónustudeildar eru þessi:

a) Tæknisvið:

1. Að semja skilyrði fyrir lánshæfni íbúða og endurmeta þau að staðaldri með hliðsjón af breyttum þjóðfélagsháttum og nýjungum í byggingartækni. Gera skal grein fyrir gæða- og stærðarkröfum og nauðsynlegum tæknilegum atriðum. Heimilt er að áskilja að forsenda lánshæfni sé hönnun húss í MÁT-kerfi og notkun almennra byggingarstaðla.
2. Að gera tillögu um staðalíbúðir skv. 32. gr. laga þessara til viðmiðunar við ákvörðun lánsréttar og áætla byggingarkostnað slíkra íbúða í samráði við Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins.
3. Að hafa á hendi eftirlit með framkvæmdum þeirra aðila, sem njóta lána úr veðlánakerfinu, eftir því sem þörf er á, og sjá um að settum skilyrðum sé fullnægt.
4. Að vera ráðgjafi Húsnæðisstofnunarinnar og stjórnar hennar um tæknileg málefni og annast samskipti við aðra opinbera aðila sem vinna að áætlunargerð, rannsóknum og tilraunum á sviði húsnæðis- og byggingarmála.

b) Þjónustusvið:

1. Að veita umsækjendum um íbúðalán almennar upplýsingar og ráðgjöf á sviði byggingarmála, svo sem um þær reglur sem gilda um hönnun, gerð og gæði íbúðarhúsnæðis, byggingaraðferðir og val byggingarefnis.
2. Að sjá um viðhald og dreifingu teikningasafns stofnunarinnar og afla nýrra lausna með því að gangast fyrir opinberri samkeppni um gerð uppdráttar af húsum og/eða byggingarhlutum og dreifa til byggjenda bestu lausnum sem fást úr slíkri samkeppni.
3. Að vera sveitarstjórnnum og stjórnnum verkamannabústaða, sem þess óska, til aðstoðar við undirbúning, útboð og samningsgerð vegna félagslegra íbúðabygginga.
4. Að fylgjast með og kynna tækninýjungar sem stuðlað geta að lækkun byggingarkostnaðar.

68. gr.

Tæknideild skal verðleggja þjónustu sína með þeim hætti að endurgjald fyrir hana standi að fullu undir kostnaði við starfrækslu deildarinnar.

Félagsmálaráðuneytið setur deildinni sérstaka gjaldskrá að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

VII. KAFLI

Skyldusparnaður ungs fólks til íbúðabygginga.

69. gr.

Öllum einstaklingum á aldrinum 16—25 ára, sem ekki hafa formlega undanþágu skv. 71. gr., skal skylt að leggja til hliðar 15% af launum sínum, sem greidd eru í peningum, eða sambærilegum atvinnutekjum, í því skyni að mynda sér sjóð til íbúðabygginga eða bústofnunar í sveit. Skyldusparnaður hefst við næstu áramót eftir að hlutaðeigandi verður 16 ára og lýkur við næstu áramót eftir að hann verður 26 ára. Fé það sem á þennan hátt safnast skal ávaxtað í innlánsdeild Byggingarsjóðs ríkisins.

Fé það, sem lagt er til hliðar á þennan hátt, er undanþegið tekjuskatti og útsvari. Sem eign er það, að vöxtum meðtöldum, skattfrjálst en framtalsskylt.

70. gr.

Þegar sá, sem sparað hefur fé og lagt í sjóð skv. 1. mgr. 69. 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. Enn fremur skulu þeir, sem stundað hafa nám samfellt í sex mánuði skv. vottorði skólustjóra, eiga þess kost að fá endurgreitt það fjármagn er þeir hafa lagt í sjóðinn.

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

Innlagður skyldusparnaður á hverjum tíma fái grunnildi lánskjaravísitölu þess mánaðar. Þegar skyldusparnaðurinn er tekinn út, sé sömuleiðis miðað við gildandi lánskjaravísitölu í þeim mánuði. Vextir af innistæðu skulu leggjast við höfuðstól um hver áramót og verðtryggjast á sama hátt og höfuðstóllinn.

71. gr.

Undanþegnir sparnaðarskyldu eru:

- a. Gift fólk, sem stofnað hefur heimili, og sambýlisfólk, þ. e. karl og kona sem búa saman og eru ógift, hafi þau átt saman barn og sambúðin varað í eitt ár samfleytt.
- b. Skólafólk sem stundar nám í skóla 6 mánuði eða meira á ári.
- c. Þeir sem hafa börn eða aðra skylduómaga á framfæri sínu og hafa fyrir heimili að sjá.
- d. Þeir sem eiga íbúð til eigin þarfa.
- e. Þeir sem búa við varanlega örorku skv. vottorði frá Tryggingastofnun ríkisins.
- f. Útlendingar sem hafa landvistar- eða atvinnuleyfi hér á landi um tiltekinn tíma og dvelja hér um stundarsakir.

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

72. gr.

Heimilt er að veita tímabundna undanþágu frá sparnaðarskyldu þeim sem verða fyrir veikindum eða slysum eða hafa sérstaklega þungar fjárhagsbyrðar. Beiðnir um slíkar undanþágur skal senda Húsnæðisstofnun ríkisins.

73. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins eða innlánsstofnanir sem hún semur við skal annast innheimtu á skyldusparnaði skv. lögum þessum.

Skylt er launagreiðendum að halda eftir tilskildum hluta af launagreiðslu við hverja útborgun og skila því til Húsnæðisstofnunar ríkisins skv. 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 sparnaðarskyldu nema starfsmaður hans framvísi vottorði um undanþáguheimild sína.

74. gr.

Ef launagreiðandi vanrækir að taka skyldusparnað af starfsmanni skv. lögum þessum, eða vanrækir að skila því sem hann hefur tekið af launum starfsmanna sinna, er hann ábyrgur fyrir því fjármagni eins og um eigin skattgreiðslur væri að ræða. Með innheimtu á slíkum vanskilum skal fara með sama hætti og innheimtu launaskatts sbr. lög nr. 14 frá 15. mars 1965 ásamt síðari breytingum.

VIII. KAFLI

Byggingarsamvinnufélög.

75. gr.

Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota á sem hagkvæmastan hátt ásamt öðrum byggingum, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið og reka lánastarísemi vegna félagsmanna sinna. Tilgangur byggingarsamvinnufélags getur enn fremur verið eftirfarandi:

- a. Að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna, er þeir hyggjast síðar nota til öflunar íbúðarhúsnæðis.
- b. Að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum skv. lögum nr. 46/1937 um samvinnufélög, og hlutafélögum, enda starfi hlutaðeigandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar eða að öðrum verkefnum sem mikilvæg verða að teljast fyrir byggingarsamvinnufélagið.
- c. Að útvega lán til byggingarframkvæmda þeirra sem félagið annast.
Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til skal í nafni sínu hafa orðið „byggingarsamvinnufélag“ og jafnframt er öðrum félögum óheimilt að bera slík heiti.

76. gr.

Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 46/1937 um samvinnufélög, sjá þó 2. og 3. mgr. þessarar greinar. Lágmarkstala stofnenda sé 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarkstala stofnenda verða 50 manns. Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag fyrir en samþykktir þess hafa verið staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Skal ráðuneytið gera fyrirmynd að samþykktum er miði m. a. að því að ákvæði um réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og byggingarflokka, svo og ákvæði um fjárhagsáætlanir og tilhögun byggingarframkvæmda verði sem skýrust.

Ef tvö eða fleiri byggingarsamvinnufélög óska að sameinast skal stjórnnum hlutaðeigandi félaga skylt að kynna á fullnægjandi hátt félagsmönnum að tillaga um sameiningu liggi fyrir.

Tillagan skal síðan rædd á tveimur almennum félagsfundum og skoðast samþykkt ef $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærra fundarmanna á síðari fundinum samþykkja tillöguna, enda séu fundirnir lögmætir skv. samþykktum hlutaðeigandi félags. Nú næst ekki tilskilinn meirihluti í öðru eða einu þeirra félaga, sem í hlut á, og er tillagan þá felld að því er það félag varðar.

77. gr.

Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár:

- a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins, sem ákveðið skal í samþykktum þess, og sé sjóði þessum varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri, meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og byggingarframkvæmdunum sjálfum og uppjöri þeirra stendur telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
- b. Með lánum skv. 11. gr. laga þessara. Íbúðum, sem byggingarsamvinnufélögum er veitt lán til, skal að jafnaði skila fullgerðum, en þó skal húsnæðismálastjórn veita undanþágu frá því skilyrði, ef tryggilega er kveðið á um á hvaða verkstigi lokaáfangi skuli skilað.
- c. Með varasjóðstillagi er nemi allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær, sem skv. ákvæðum laga þessara renna í stofn- og rekstrarsjóð. Nánari ákvæði um ráðstöfun varasjóðs skulu sett í reglugerð.
- d. Stjórn félagsins getur ákveðið að afla félaginu fjár með frjálsum framlagi hvers félagsmanns í stofnsjóð, er nemur minnst $\frac{1}{5}$ hluta andvirðis þess húsnæðis sem ákveðið verður að félagið komi upp fyrir hann, og færist á nafn hans og er séreign hans. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar í Byggingarsjóði ríkisins eða innlánsstofnunum. Vaxtakjör skulu vera þau sömu og eru á ársinnstæðubókum innlánsstofnana á innstæðutímum. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna endurgreiddast að viðbættum vöxtum þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki, sem þeir eiga aðild að og ganga þá ásamt vöxtunum upp í byggingarkostnað. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við það.

78. gr.

Byggingarsamvinnufélag skal gera byggingarsamning við félagsmenn áður en framkvæmdir hefjast. Í samningnum skal m. a. kveðið á um greiðslutilhögun, afhendingartíma og viðurlög við vanefndum. Þar skal enn fremur kveðið á um rétt félagsmanna byggingarflokksins til að fylgjast með framkvæmdum á byggingarstigi og vera með í ráðum.

Þegar nýr byggingarflokkur er stofnaður skulu þeir, sem aðild eiga að honum, kjósa þrjá menn úr sínum hópi til þess að fylgjast með framkvæmdum og fjárreiðum byggingarflokksins. Þessir menn skulu hafa aðgang að öllum gögnum félagsins varðandi þeirra byggingarflokk og hafa rétt til að vera viðstaddir opnun tilboða og fylgjast með samningum við verktaka. Enn fremur skulu þeir ásamt löggiltum endurskoðanda yfirfara öll fylgiskjöl og árita reikninga byggingarflokksins. Þannig frágengnir skulu reikningar lagðir fyrir fund viðkomandi byggingarflokks til staðfestingar. Félagsstjórn úrskurðar um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda í samræmi við ákvæði byggingarsamnings og almennar reglur ef til eru.

Nú óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinna og skal þá umsækjendum ráðað eftir því í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði um stofnsjóðseign, þannig að þeir sem fyrr uppfylltu skilyrðið gangi fyrir hinum sem fullnægðu því síðar. Næst á eftir þeim, sem fullnægt hafa settum skilyrðum koma þeir sem að vísu hafa lagt í stofnsjóð, en ekki enn eignast tilskilin $\frac{1}{5}$ hluta andvirðis húsnæðis í sjóðnum, þannig að þeir sem eiga meiri stofnsjóðseign ganga fyrir hinum sem minna eiga í stofnsjóði. Annars ganga að öðru jöfnu þeir fyrir um rétt til húsnæðis sem fyrr gengu í félagið.

Nú hættir þátttakandi í byggingarflokki við að byggja íbúð á framkvæmdatímanum eða þarf að selja íbúðina áður en 5 ár eru liðin frá lóðarúthlutun. Yfirtekur þá félagið

eignarhluta hans í framkvæmdunum og endurgreiðir framlag hans að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma.

Skal þá sá félagismaður sem næstur er á umsóknarlista um íbúðir taka við byggingarréttinum á kostnaðarverði að viðbættum fjármagnskostnaði sem leiða kann af eigendaskiptunum.

79. gr.

Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareiganda í málum sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar uns íbúðirnar hafa verið afhentar og heimilt er henni að taka að sér málarekstur á síðara stigi ef íbúðareigendur bera fram skriflega beiðni þess efnis. Kostnaður við málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum. Heimilt er þó að ákveða að varasjóður félagsins taki þátt í slíkum kostnaði allt að þeirri fjárhæð sem nemur framlagi hlutaðeigandi byggingarflokks til varasjóðs.

80. gr.

Ákveðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags að enginn, sem fengið hefur íbúð að tilhlutan félagsins, megi selja hana fyrstu fimm árin frá lóðarúthlutun, nema stjórnin hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, enda hafi lokauppgjör farið fram. Söluverð íbúðar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að verða, má á 5 ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbætti verðhækkun skv. vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu skv. mati dómkvaddra manna.

Nú neytir stjórn byggingarsamvinnufélags eigi forkaupsréttar og er þá eiganda heimilt að selja eignina hverjum þeim manni sem félagsstjórn samþykkir, en þó verður kaupandi að gerast félagi í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja eða ekill látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

81. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera stjórnnum byggingarsamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra. Enn fremur skal hún með lánum skv. 29. gr. laga þessara stuðla að því að unnt sé að ljúka framkvæmdum á sem skemmstum tíma.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal hafa eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum byggingarsamvinnufélaga. Skal þeim skylt að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikninga sína, og jafnan skal hún hafa aðgang að bókhaldi þeirra.

IX. KAFLI

Ýmis ákvæði.

82. gr.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

83. gr.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum skv. þeim varða sektum.

84. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1984.

Frá sama tíma falla úr gildi lög nr. 36/1952 um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum, lög nr. 59 frá 1973 um breytingu á lögum nr. 30 frá 1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins og lög nr. 51 frá 1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Ákvæði til bráðabirgða.

Ríkisstjórninni er heimilt að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að lækka vexti af hlutaverðtrygðum lánum Byggingarsjóðs ríkisins sem veitt voru á árunum 1974 til 1979 ef uppfærðar eftirstöðvar láns nema hærri fjárhæð en 415 þúsundum króna miðað við október 1983. Við ákvörðun um vaxtalækkun skal við það miðað að greiðslubyrði lánsins verði ekki meiri en ef lánið hefði verið veitt með þeim kjörum sem gilda um lán Byggingarsjóðs ríkisins þegar ákvörðun er tekin um vaxtalækkun.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Með bréfi dags. 10. júní s. l. skipaði Alexander Stefánsson félagsmálaráðherra nefnd til þess að endurskoða lög nr. 51 frá 9. júní 1980, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Í nefndina voru skipaðir: Jóhann Einvarðsson fyrrv. alþm., formaður, Gunnar S. Björnsson trésmíðameistari, Halldór Blöndal alþm., Páll R. Magnússon húsasmiður og Þórður Ólafsson lögfræðingur. Hilmar Þórisson, skrifstofustjóri Húsnæðisstofnunar ríkisins, var ritari nefndarinnar.

Í skipunarbréfi nefndarinnar er tekið fram, að hún skuli „eftir því sem við á, fella inn í frumvarp sitt frumvarp það til laga um breytingu á lögum nr. 51/1980, sem lagt var fram á Alþingi hinn 6. desember 1982, en hlaut ekki afgreiðslu á síðasta þingi“.

Þá skyldi nefndin athuga sérstaklega á hvern hátt unnt væri að auka fjármagn til byggingarsjóðanna m. a. með tilliti til þeirrar ákvörðunar ríkisstjórnarinnar að koma á næsta ári lánshlutfalli á staðalíbúð upp í 50% af byggingarkostnaði fyrir þá, sem byggja eða kaupa í fyrsta skipti. Lánshlutfallið skyldi síðan fara hækkandi á næstu árum þar til 80% marki yrði náð.

Jafnframt skyldi nefndin athuga möguleika á lengingu lánstímans.

Nefndin hefur haldið marga fundi og fengið á fundi til sín ýmsa aðila. Einnig hefur verið leitað til annarra um einstök verkefni.

Skúli Sigurðsson, fyrrv. skrifstofustjóri Húsnæðisstofnunar ríkisins og Sigurður Snævarr, hagfræðingur hjá Þjóðhagsstofnun, voru til ráðuneytis varðandi V. kafla frumv. um kaup á íbúðum sem byggðar hafa verið á félagslegum grundvelli, samkvæmt eldri lögum. Sömuleiðis þeir Guðmundur Gunnarsson, forstöðumaður tæknideildar Húsnæðisstofnunar, og Helgi V. Guðmundsson, lögfræðingur hennar, en þeir sitja báðir í matsnefnd félagslegra íbúða. Ríkharður Steinbergsson, verkfræðingur og Guðmundur Snorrason, viðskiptafræðingur hafa komið til viðræðna við nefndina varðandi þann kafla.

Hallgrímur Snorrason, hagfræðingur hjá Þjóðhagsstofnun og Sigurður B. Stefánsson, hagfræðingur aðstöðuðu nefndina við ýmsa útreikninga varðandi stöðu Byggingarsjóðs ríkisins o. fl.

Þá hefur nefndin, eða einstakir nefndarmenn rætt við ýmsa stjórnarmenn og starfsmenn Húsnæðisstofnunar varðandi endurskoðun þessa.

Nefndin hefur tekið mið af þeirri samþykkt er ríkisstjórnin gerði á fundi sínum þann 22. sept. s. l. varðandi húsnæðismál. Þá var samþykkt tillaga félagsmálaráðherra um eftirfarandi breytingar á útlánareglum Byggingarsjóðs ríkisins frá 1. janúar 1984:

- „1. Öll lán hækki um 50%.
2. Nýbyggingalán til þeirra sem byggja eða kaupa í fyrsta sinn skulu greidd í tveim hlutum, þ. e. fyrri hlutinn mánuði eftir fókheldisstig og seinni hlutinn sex mánuðum frá útborgun fyrri hlutans. Útborgun lána til annarra skal vera óbreytt frá því sem nú er.
3. Nýbyggingalán lengist úr 26 árum í allt að 31 ár.
4. Lán til kaupa á eldra húsnæði lengist úr 16 árum í allt að 21 ár.
5. Öll lán verði afborgunarlaus fyrstu tvö árin.
6. Gjaldðögum húsnæðislána verði fjölgað í 4 á ári.“

Á sama fundi ríkisstjórnarinnar var ákveðið að hækka lán til nýbygginga og lán til kaupa á eldra húsnæði á árunum 1982 og 1983 um 50%, til þess að leysa úr fjárhagsvanda húseigenda. Þá var gert samkomulag við Samband viðskiptabanka og Samband sparisjóða um lengingu þeirra lána í 8 ár sem veitt höfðu verið til nýbygginga eða kaupa á húsnæði eftir 1. janúar 1981.

Þá er yfirlýst markmið ríkisstjórnarinnar, að húsnæðislánakerfið verði eftt svo á næstu árum, að lánin geti numið allt að 80% byggingarkostnaðar eða kaupverðs íbúðar hjá þeim, sem eru að eignast íbúð í fyrsta skipti. Með hliðsjón af fjárhagsstöðu Byggingarsjóðs taldi nefndin ekki efni til þess að leggja til að á næsta ári yrði gengið lengra en samþ. ríkisstjórnarinnar frá 22. sept. s. l. gerir ráð fyrir um lánveitingar úr honum.

Í þessu sambandi leggur nefndin áherslu á, að óraunhæft er að miða við lán Byggingarsjóðs eins, þegar lánshlutfall er metið. Verulegur hluti af lánnum lífeyrissjóða rennur til öflunar húsnæðis. Þá minnr nefndin á, að í stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar er lögð áhersla á „fjölbreyttari sparnaðarform fyrir almenning, t. d. samningsbundinn sparnað, tengdan rétti til húsnæðislána“. Eftir þessum þrem leiðum verður að afla fjár til húsnæðislánakerfisins til þess að ná því marki að lánin fari upp í 80% á næstu árum.

Það var rætt í nefndinni, hvort tímabært væri að leggja tæknideild Húsnæðisstofnunar niður. Samkomulag var um, að leggja það ekki til við endurskoðun húsnæðislaganna nú. Á hinn bóginn var nefnin sammála um, að nauðsynlegt væri að gera sérstaka úttekt á störfum tæknideildar og nauðsyn hennar.

Jafnhliða samningu þessa frumvarps hefur verið unnið að því að kanna áhrif tillagna þess á fjárhag Byggingarsjóðs ríkisins. Hefur verið stefnt að því, að unnt verði að fá fram sem skýrasta mynd af fjárhag sjóðsins til nokkuð langs tíma lítið við þau skilyrði, sem honum eru mörkuð með tillögum frumvarpsins. Ekki hefur tekist að ljúka þessu verki en að því er unnið og er þess að vænta að niðurstöður liggi fyrir á næstu vikum.

Þær tillögur frumvarpsins um breytingar á gildandi lögum, sem einkum skipta máli fyrir fjárhag Byggingarsjóðs ríkisins næstu árin, varða tekjuöflun hans og eru þær tvíþættar. Annars vegar er lagt til, að bundið verði í lögum að sjóðurinn njóti framlags á fjárlögum ár hvert er verði ekki lægra en 40% af áætluðum útlánnum á fjárlagaárinu. Hins vegar eru gerðar tillögur um lengingu lánstíma, en það getur haft áhrif á tekjur sjóðsins af veittum lánnum næstu árin.

Í gildandi lögum er gert ráð fyrir, að fjár í Byggingarsjóð ríkisins skuli meðal annars aflað með árlegum framlögum úr ríkissjóði af launaskatti og öðrum tilteknum sköttum svo og með árlegum framlögum úr ríkissjóði samkvæmt fjárlögum. Í lögnum er ekki tiltekið hversu mikil þessi framlög skuli vera. Í áður gildandi lögum um Húsnæðismálastofnun ríkisins nr. 30/1970 var á hinn bóginn kveðið á um, að tekjur af launaskatti skyldu ganga til Byggingarsjóðs ríkisins. Launaskattur var fyrst upp tekinn á árinu 1964 og var þá 1% og rann allur til sjóðsins, en á árinu 1974 var launaskattur í sjóðinn hækkaður í 2%. Sjóðurinn naut einnig tekna af byggingarsjóðsgjöldum, af tekju- og eignarsköttum og aðflutningsgjöldum.

Í upphafi síðastliðins áratugar svaraði framlag ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins til 45—50% af ráðstöfunarfé hans. Hlutfallið lækkaði í 40% árið 1973 en hækkaði aftur með

hækkun launaskattsins og var um 50% á árunum 1976—78. Árin 1979 og 1980 voru skatttekjur sjóðsins skertar samkvæmt heimildum í lánsfjárlögum en eftir gildistöku laga nr. 51/1980 varð framlag ríkissjóðs óbundið og ákveðið á fjárlögum. Við skerðinguna 1979 lækkaði framlag ríkissjóðs sem hlutfall af ráðstöfunarfé sjóðsins úr 49% 1978 í 39% og þetta hlutfall varð síðan 34% 1980, 16% 1981 og 19,5% 1982. Áætlað er að framlagið nemi 26—27% af ráðstöfunarfé á þessu ári og er þá ekki tekið tillit til áformaðra, sérstakra og afturvirkra hækkana á útlánum árunum 1982 og 1983.

Minnkun framlags ríkissjóðs til Byggingarsjóðs hefur aðeins að litlu leyti verið mætt með aukningu tekna af eigin fé. Árin 1975—1978 var um 14—15% af ráðstöfunarfé sjóðsins af eigin fé hans, nettó, þ. e. af innkomnum afborgunum, vöxtum og verðbótum af veittum lánum að frádregnum greiddum afborgunum, vöxtum og verðbótum af teknum lánum. Tekjur af eigin fé jukust hins vegar um fjórðung að raungildi árin 1979—1981. Ráðstöfunarfé og útlán Byggingarsjóðs drógust mikið saman að raungildi milli árunum 1981 og 1982 (ráðstöfunarfé um 26% og útlán um 12%) og hlutfall eiginfjártekna af ráðstöfunarfé hækkaði því í 21,5% þrátt fyrir 12% samdrátt að raungildi. Árið 1983 er áætlað að tekjur af eigin fé aukist um 15% í krónum en það svarar til þriðjungs samdráttar að raungildi. Skýringin á aukningu tekna af eigin fé árin 1979—1981 er hin mikla breyting á lánskjörum, sem varð á árunum næstu á undan. Árið 1974 var farið að verðtryggja lán Byggingarsjóðs að hluta. Upphaflega voru lánin verðtryggð að $\frac{3}{10}$, en hlutfallið var hækkað í $\frac{4}{10}$ af veittum lánum frá miðju ári 1975 og í $\frac{9}{10}$ árið 1978. Nafnvextir þessara lána voru upphaflega 5,25% að meðtali 0,25% þóknun til veðdeildar Landsbanka Íslands en voru hækkaðir í áföngum í 9,75% árið 1978 og verkaði sú hækkun á lán veitt frá árinu 1974. Til frekari skýringar má nefna, að venjuleg byggingarlán til 26 ára, veitt á tímabilinu frá miðju ári 1974 til jafnlengdar 1975, eru verðtryggð að $\frac{3}{10}$ og bera 9,75% nafnvexti, en meðalraunvextir þessara kjara yfir allan lánstímann eru um $\frac{1}{2}$ % í 30—40% verðbólgu. Lán til 26 ára, veitt á tímabilinu frá miðju ári 1975 til 1. maí 1978, eru verðtryggð að $\frac{4}{10}$ og bera 9,75% nafnvexti og bera á sömu forsendum jákvæða meðalraunvexti sem nema um $2\frac{1}{2}$ %, en 26 ára lánin, sem veitt voru frá 1. maí 1978 til miðs árs 1979 og eru verðtryggð að $\frac{9}{10}$, bera raunvexti, sem eru að meðaltali 5— $5\frac{1}{2}$ % á ári yfir allan lánstímann, miðað við 30—40% árlega verðbólgu. Frá 1. júlí 1979 var hins vegar farið að verðtryggja lánin að fullu miðað við byggingarvísitölu og nafnvextir ákveðnir 2% auk 0,25% þóknunar. Frá vori 1982 hafa veitt nýbyggingarlán verið verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu en vextir eru hinir sömu, en lánskjaravísitalan var raunar tekin upp gagnvart nýjum lánaflokkum eftir gildistöku laga nr. 51/1980.

Hin mikla hækkun raunvaxta, sem varð með upptöku verðtryggingar lána árið 1974, breytingar verðtryggingarhlutfallsins 1975 og einkum þó 1978 og hækkun nafnvaxta á þessu tímabili, hlaut að laga stöðu sjóðsins til muna en áður hafði sjóðurinn búið við neikvæðan vaxtamun á veittum lánum og teknum lánum. Vaxtalækkunin 1979 veikti stöðu sjóðsins og skapaði neikvæðan vaxtamun á ný. Fram til ársins 1973 var Atvinnuleysistryggingasjóður helsti lánveitandi Byggingarsjóðs, en frá og með árinu 1974 hefur hann tekið meiri hluta lána sinna hjá lífeyrissjóðum og lántökur hjá Atvinnuleysistryggingasjóði hafa minnkað úr því að vera fimmtungur af ráðstöfunarfé 1971 í 10% síðastliðin tvö ár. Frá upphafi hafa lán tekin hjá Atvinnuleysistryggingasjóði verið með sömu kjörum og til jafnlangs tíma og nýbyggingarlán Byggingarsjóðs til einstaklinga. Skuldabréf þau sem lífeyrissjóðirnir hafa keypt, hafa hins vegar verið til 15 ára, fullverðtryggð og borið 3,25—5% ársvexti. Vextirnir voru 5% árið 1974, en á skuldabréfum sem keypt voru frá miðju ári 1975 til jafnlengdar 1980 eru vextirnir 4%, síðan voru þeir lækkaðir í 3,25% en hækkaðir á ný í 3,5% í mars 1982. Nú býr Byggingarsjóður ríkisins því aðeins við hagstæðan vaxtamun gagnvart lífeyrissjóðum af lánum veittum tímabilið 1. maí 1978 til 1. júlí 1979, en munur kjaranna á veittum og teknum lánum fyrir og eftir þann tíma er Byggingarsjóði afar óhagstæður. Þetta skýrir hvort tveggja, vaxandi tekjur af eigin fé árin 1979—1981 og þá lækkun sem verður frá og með árinu 1982.

Önnur skýring á samdrætti eiginfjártekna, nettó, er hin mikla aukning á lántökum Byggingarsjóðs frá og með árinu 1979 sem afleiðing af skerðingu ríkissjóðsframlagsins. Tekin lán (skyldusparnaður frátalinn) stóðu undir fjórðungi af ráðstöfunarfé árin 1977 og 1978, þriðjungi 1979, 40% 1980, 63% 1981 og 51% 1982. Árlegar lántökur sjóðsins jukust alls um 140% að raungildi frá árinu 1978 til ársins 1981, en urðu síðan 40% minni að raungildi 1982 en árið áður. Árið 1983 er áætlað að lántökur verði 5% minni að raungildi en árið 1982 ef ekki er tekið tillit til þeirra sérstöku og afturvirknu hækkana útlána, sem nú hafa verið ákveðnar.

Til þess að ljúka þeirri lýsingu á fjármögnun Byggingarsjóðs ríkisins, sem hér hefur verið gefin, er rétt að geta fjáröflunar af skyldusparnaði. Skyldusparnaður, nettó, þ. e. innkomið skyldusparnaðarfé að frádregnum greiddum afborgunum, vöxtum og verðbótum, hefur verið afar breytilegur frá einu ári til annars. Síðastliðin sex ár hefur hann yfirleitt numið 8—13% af ráðstöfunarfé. Árið 1982 nam skyldusparnaður, nettó, 29 milljónum króna eða 8% af ráðstöfunarfé en er áætlaður lækka mjög mikið á árinu 1983.

Sem fyrr segir er í frumvarpinu gert ráð fyrir, að í lögnum verði framlag ríkissjóðs ákveðið að lágmarki 40% af áætludum útlánum ár hvert. Þetta hlutfall er lægra en það var yfirleitt á áttunda áratugnum en mun herra en það hefur verið árin 1980—1983. Ljóst er, að sú aukning á framlagi ríkissjóðs, sem í þessu felst, miðað við síðastliðin fjögur ár, hefur mjög hagstæð áhrif á stöðu Byggingarsjóðs. Á hinn bóginn benda þær tölur um fjármögnun sjóðsins, sem hér hafa verið raktar, til þess að framvindan árin 1980—1983 hafi verið sjóðnum afar óhagstæð og er líklegt að þess muni gæta um alllangan tíma. Því er óvíst, að það framlag, sem gert er ráð fyrir að ríkissjóður leggi sjóðnum til að lágmarki, sé nægilegt til þess að koma sjóðnum á réttan kjöl á ný. Til þess kann að þurfa meira fé, enda hlýtur viðreisn sjóðsins að vera eitt meginmarkmið fyrir ákvarðanir um þau skilyrði sem sjóðnum verða búin næstu árin. Til lengri tíma litið ætti það að vera keppikefli, að sjóðurinn byggist upp og verði þess smám saman megnugur að standa undir auknum lánveitingum til húsnæðisöflunar almennings.

Eitt meginvandamálið við starfsemi Byggingarsjóðs nú er hinn miklu munur sem er á kjörum veittra lána úr sjóðnum og þeirra lána, sem tekin eru hjá lífeyrissjóðunum. Nefna má, að á árinu 1983 er áætlað að veitt verði lán til nýbygginga að fjárhæð 285 milljónir króna en lántökur hjá lífeyrissjóðum eru áætlaðar nema 220 milljónum króna. Samkvæmt gildandi lögum eru nýbyggingarlán afborgunarlaus fyrsta árið og bera þá aðeins vexti, sem nema 2% til Byggingarsjóðs. Reiknað á föstu verðlagi ættu tekjur sjóðsins af þeim nýbyggingarlánum sem veitt hafa verið á þessu ári að nema 5,7 milljónum króna árið 1984 en heildargreiðsla af þessum lánum yrði 14,6 milljónir króna árið 1985 og síðar. Greiðslur af 220 milljón króna lánnum frá lífeyrissjóðum munu hins vegar nema 19,1 milljón króna á ári, eða þriðjungi hærri fjárhæð en árgreiðslan af 285 milljón króna veittum lánnum. Ljóst sýnist, að ekki gengur til lengdar að $\frac{2}{5}$ útlána sjóðsins séu fjármagnaðir með lífeyrissjóðslánnum við þann vaxtamun sem hér um ræðir. Hvort tveggja er því nauðsynlegt, að stefnt verði að því að sjóðurinn styðjist í minna mæli en undanfarin ár við lántökur sem þessar og að kjör á veittum lánnum og teknum verði endurskoðuð.

Í frumvarpi þessu eru gerðar þrenns konar tillögur, sem varða lánskjör. Í fyrsta lagi er lagt til að vextir veittra lána verði ákvarðaðir af ríkisstjórn en ekki fastbundnir í lögum eins og nú er, og jafnframt verði vextir á skuldabréfum breytilegir. Í öðru lagi verði lánstími lengdur, úr 26 árum í 31 ár hvað varðar nýbyggingarlán, en úr 16 árum í 21 ár hvað varðar flest önnur lán. Í þriðja lagi er lagt til, að lán verði afborgunarlaus í tvö ár í stað eins árs nú.

Í tveimur síðari liðunum, sem hér um ræðir, felst að lánskjör verði rýmkuð fyrir lántakendur en það hefur í för með sér skerðingu á árlegum tekjum sjóðsins af eigin fé. Sem dæmi má taka árgreiðslu af 620 þúsund króna nýbyggingarláni, en það er núverandi lánsfjárhæð samkvæmt öðrum staðli húsnæðismálastjórnar að viðbættri 50% hækkun, sem

ríkisstjórnin hefur ákveðið að taki gildi frá áramótum. Árgreiðsla af því láni (að frátalinni 0,25% þóknun) nemur samkvæmt gildandi lögum um 31 750 krónum en lækkaði í um það bil 28 400 krónur eða um 10% við það að lánstími væri lengdur um 5 ár, en vextir héldust óbreyttir. Munurinn yrði mestur á öðru ári hvers láns, eftir tillögum frumvarpsins um tveggja ára afborgunarlaust tímabil, því í stað venjulegrar árgreiðslu koma 12 400 króna vextir. Væru vextir hins vegar hækkaðir í 3% á ári, svo dæmi sé tekið, næmi vaxtagreiðsla af þessu láni 18 600 krónum fyrstu tvö árin en eftir það yrði árgreiðsla af láninu um 32 300 krónur. Ýmis rök hníga að því að lengja þann tíma eftir lánveitingu sem lán eru afborgunarlaus, svo og því að æskilegt sé að dreifa afborgunum yfir langt tímabil. Á hinn bóginn má sú rýmkun lánskjara, sem felst í tillögum frumvarpsins um þetta efni, ekki verða til þess að rýra tekjur Byggingarsjóðs óhóflega og tefja þannig fyrir nauðsynlegri uppbyggingu hans. Því kann að vera nauðsynlegt að hækka vexti af lánum sjóðsins, að minnsta kosti um sinn, meðan á þeirri uppbyggingu stendur. Áhersla skal á það lögð að í þeirri könnun á fjárhag Byggingarsjóðs ríkisins, sem lokið verður við á næstunni, verður meðal annars fjallað um áhrif þeirra tillagna um breytingar á lánskjörum svo og um áhrif mishárra vaxta á fjárhag Byggingarsjóðs.

Áhrif lánskjarabreytinganna á hag lántakenda má sjá af eftirfarandi yfirliti um vaxtagreiðslur og árgreiðslur af 620 þúsund króna láni eftir gildandi lögum og eftir tillögum frumvarpsins miðað við mismunandi ársvexti.

Lánstími	26 ár		31 ár		
	2,25%	2,25%	2,50%	2,75%	3,0%
Ársvextir	2,25%	2,25%	2,50%	2,75%	3,0%
Greiðslur í krónum					
Á 1. ári	13 950	13 950	15 500	17 050	18 600
Á 2. ári	32 696	13 950	15 500	17 050	18 600
Á 3. ári og síðar	32 696	29,339	30 313	31 303	32 311
Greiðslubyrði:					
á ársfjórðungi	8 174	7 335	7 578	7 826	8 078
á mánuði	2 725	2 445	2 526	2 609	2 693

Greiðsluyfirlit Byggingarsjóðs ríkisins 1977—1982.

	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Í milljónum króna á verðlagi hvers árs						
1. Eigið framlag, nettó	8,5	12,8	23,8	34,9	55,7	76,8
2. Skyldusparnaður, nettó	5,5	10,7	20,4	18,2	9,7	29,3
3. Framlag ríkissjóðs	31,2	45,1	61,0	71,3	48,8	69,7
4. Tekin lán	15,7	23,4	50,7	86,7	195,4	181,3
5. Uppruni = ráðstöfun	60,9	91,9	155,9	211,2	309,6	357,1
6. Útlán	61,6	89,5	149,4	215,5	287,3	393,1
7. Sjóðbreyting	-0,7	2,4	6,5	-4,3	22,3	-36,0
Hlutföll tekna af ráðstöfunarfé						
1. Eigið framlag, nettó	13,9	13,9	15,3	16,5	18,0	21,5
2. Skyldusparnaður, nettó	9,1	11,6	13,1	8,6	3,1	8,2
3. Framlag ríkissjóðs	51,2	49,0	39,1	33,8	15,8	19,5
4. Tekin lán	25,8	25,5	32,5	41,1	63,1	50,8
5. Ráðstöfunarfé	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Byggingarlán íbúðalánasjóða 1977—1982.

Lán önnur en til kaupa á eldri íbúðum.

Í milljónum króna á verðlagi hvers árs

	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Byggingarsjóður ríkisins	56,5	75,2	113,9	168,5	214,6	287,6
Byggingarsjóður verkamanna	3,3	6,4	11,4	15,4	81,0	180,3
Stofnlánadeild landbúnaðarins	2,4	3,1	0,7	0,1	.	.
Alls	62,2	84,7	126,0	184,0	295,6	467,9

Magnvísitölur

Byggingarsjóður ríkisins	100,0	90,2	92,9	88,4	74,3	63,7
Byggingarsjóður verkamanna	100,0	131,8	159,6	138,6	481,5	686,2
Byggingarlán alls	100,0	92,4	93,4	87,7	93,1	94,3

Aths: Magnvísitölur eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar.

Útlán Byggingarsjóðs ríkisins 1977—1982.

Milljónir króna á verðlagi hvers árs.

	1977	1978	1979	1980	1981	1982
1. Til kaupa eldri íbúða	4,9	14,3	35,4	47,1	72,7	105,4
2. Nýbyggingarlán til einstaklinga	37,1	49,7	66,7	95,5	119,6	159,0
3. Önnur byggingarlán	19,6	25,5	47,2	72,9	95,1	128,6
a. Leigu- og sölufúðir sveitarfélaga	(7,2)	(12,4)	(21,6)	(39,9)	(52,6)	(42,2)
b. Íbúðir eða heimili fyrir aldraða og öryrkja, dagv.stofnanir	(2,3)	(3,5)	(3,6)	(3,3)	(10,0)	(14,8)
c. Verkamannabústaðir	(3,9)	(0,6)	(4,1)	(10,5)	(0,2)	(—)
d. Ýmsir framkvæmdaaðilar o. fl.	(6,0)	(6,8)	(13,0)	(13,7)	(14,5)	(32,0)
e. Framkvæmdanefndaríbúðir .....	.	(1,6)	(4,2)	(3,4)	.	(—)
f. Til útrýmingar heiluspillandi húsnæði	(0,2)	(0,6)	(0,7)	(2,1)	(2,4)	(3,1)
g. Til orkusparandi breytinga .....	.	.	.	.	(4,3)	(6,0)
h. Viðbyggingar og endurbætur .....	.	.	.	.	(9,5)	(27,0)
i. Til einstaklinga með sérþarfir .....	.	.	.	.	(1,7)	(3,5)
Samtals	61,6	89,5	149,3	215,5	287,3	393,1
Magnvísitala	100,0	98,7	112,0	103,9	91,5	80,2
Þar af byggingarlán	56,6	75,2	113,9	168,5	214,6	287,6
Magnvísitala	100,0	90,2	92,9	88,4	74,3	63,7

Magnvísitölur eru reiknaðar miðað við vísitölu byggingarkostnaðar.

Byggingarsjóður ríkisins.

Hreyfing skyldusparnaðar 1979/október 1983 á verðlagi hvers árs.

	Nettó m. kr.				
	1979	1980	1981	1982	1983
Janúar	2,2	3,1	3,6	-3,9	-11,5
Febrúar	-4,7	-8,7	-2,1	-3,4	-10,5
Mars	0,3	-1,1	1,0	0,8	-4,3
Apríl	0,6	0,8	-3,3	0,8	3,6
Mái	1,0	0,8	-11,6	2,0	1,7
Júní	2,1	3,7	-1,4	4,7	8,9
Júlí	3,5	3,9	7,2	9,4	19,2
Ágúst	4,2	5,2	9,9	12,7	17,6
September	3,1	3,3	4,3	7,7	2,5
Október	2,3	0,2	-5,2	-3,7	-19,2
Nóvember	1,1	0,9	-0,6	2,5	
Desember	4,7	6,1	7,9	-0,3	
Samtals	20,4	18,2	9,7	29,3	8,0 (10 mán.)
Brúttó:					
Inn	59,9	84,8	139,4	212,3	366,5
Út	38,5	66,6	129,7	183,0	358,5

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

I. KAFLI

Um 1. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

II. KAFLI

Um 2. gr.

Grein þessi er efnislega óbreytt að öðru leyti en því að 3. mgr. er felld niður enda óþörf.

Um 3. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 4. gr.

Í gildandi lögum eru engin ákvæði um kjör endurskoðenda. Telur nefndin eðlilegt að Alþingi kjósi tvo endurskoðendur til að gegna því starfi og er það í samræmi við kjör endurskoðenda annarra ríkisstofnana þar sem Alþingi kys yfirstjórn þeirra. Að öðru leyti er greinin óbreytt frá gildandi lögum.

Um 5., 6. og 7. gr.

Greinar þessar eru óbreyttar frá gildandi lögum.

III. KAFLI

III. kafli frumvarpsins, sem fjallar um Byggingarsjóð ríkisins, er byggður upp á sama hátt og III. kafli gildandi laga. Í frumvarpinu eru þó teknar upp millifyrirsagnir til að afmarka einstakar greinar frv. sem fjalla um tiltekna lánaflokka. Er þetta gert til að auðvelda lestur laganna og gera þau skýrari.

Um 8. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 9. gr.

Í gildandi lögum eru tekjustofnar Byggingarsjóðs ríkisins tilgreindir í 1.—5. tl. 9. gr. Í 2. tl. er kveðið á um árlegt framlag til sjóðsins úr ríkissjóði af launaskatti, byggingarsjóðsgjöldum af tekju- og eignaskatti og aðflutningsgjöldum. Í frumvarpinu eru ákvæðin um markaða tekjustofna felld niður, en árlegt framlag ríkissjóðs miðað við ákveðið hlutfall af samþykktri útlánaáætlun Byggingarsjóðs ríkisins fyrir viðkomandi ár. Í frumvarpinu er þetta hlutfall ákveðið eigi lægra en 40%.

Aðrir tekjustofnar Byggingarsjóðs ríkisins eru óbreyttir frá gildandi lögum.

Um 10. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 11. gr.

Í 11. gr. gildandi laga eru taldir upp lánaflokkar Byggingarsjóðs ríkisins í 9 liðum. Í frumvarpinu eru gerðar þrjár breytingar við gildandi ákvæði.

Skv. 3. tl. gildandi laga er m. a. lánað til bygginga íbúða fyrir aldraða. Í þessu frumvarpi verða þessar íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir aldraðra. Ef um söluíbúðir er að ræða er lánað skv. 1. tl. Í 6. tl. frumvarpsins er felld niður orðið „viðbótarlán“ í sama tl. gildandi laga. Er þetta gert þar sem einstaklingar með sérþarfir fá lán skv. þessum lánaflakki til endurbóta á gömlu húsnæði þótt ekki sé um kaup eða byggingu að ræða. Ef um slíkt er að ræða þá er heimilt að lán skv. þessum tl. komi til viðbótar lánnum skv. 1. og 2. tl. þessarar greinar.

Í 9. tl. greinarinnar í frumvarpinu er lagt til að bætt verði við orðinu „viðurkenndur“ en með því er átt við að þeir framkvæmdaaðilar, sem teljast lánshæfir skv. ákvæði þessu skuli hafa hlotið viðurkenningu húsnæðismálastjórnar.

Að öðru leyti er greinin óbreytt frá gildandi lögum.

Um 12. gr.

Grein þessi er umorðun 12. og 14. gr. gildandi laga og þarfnast hún ekki skýringa.

Um 13. gr.

Í 13. gr. gildandi laga er tekið fram að óheimilt sé að veita nýbyggingarlán ef högum umsækjanda er þannig háttað að:

- a) umsækjandi eigi íbúð sem ekki er fyrirhugað að selja
- b) umsækjandi hafi brotið gegn ákvæðum byggingarlaga eða byggingarreglugerðar
- c) umsækjandi byggi fleiri en eina íbúð.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að greiða fyrir byggingu leiguíbúða og eru því 1. og 3. tl. 2. mgr. 13. gr. gildandi laga felldir brott. Hins vegar þykir rétt að setja þau skilyrði fyrir lánnum til bygginga leiguíbúða að standi lántakandi ekki við skuldbindingar sínar um að leigja viðkomandi íbúð eða íbúðir fellur lánið í gjalddaga.

Pótt 2. tl. 2. mgr. 13. gr. gildandi laga sé felldur brott úr frv. er ekki ætlunin að þeim sem brotið hafa gegn ákvæðum byggingarlaga eða byggingarreglugerðar sé veitt lán og er óþarfi að taka það fram í lögum.

Þá er lánstími þessara lána lengdur úr 26 árum í allt að 31 ár.

Um 14. gr.

Grein þessi er 15. og 16. gr. gildandi laga með nokkrum breytingum. Í frumvarpinu er ekki gerður greinarmunur á því hvaða aðilar geta fengið lán til kaupa á notuðum íbúðum en skv. gildandi lögum eru þau lán einungis veitt einstaklingum og sveitarfélögum. Þá er lagt til að sú mikilvæga breyting verði gerð að lán sem veitt eru skv. þessari grein að viðbættum uppfærðum lánnum úr Byggingarsjóði ríkisins nemi aldrei hærri fjárhæð en nýbyggingarlán er á hverjum tíma. Skv. gildandi lögum er ekkert þak á heildarfjárhæð G-lána sem mega hvíla á einni íbúð og eru dæmi þess að slík lán uppfærð nemi hærri fjárhæð en nýbyggingarlán. Slíkt er með öllu ótækt og er girt fyrir slíkt í frv. Þá er lánstími þessara lána lengdur úr 16 árum í allt að 21 ár.

Um 15. gr.

Grein þessi er 17. gr. gildandi laga með breytingum og nýmælum. Í gildandi lögum eru lánin veitt til sveitarfélaga, stofnana á þeirra vegum og/eða ríkisins eða félagsamtaka. Skv. frv. er ekki gerður greinarmunur á þeim sem geta fengið þessi lán.

Skv. frv. er gert ráð fyrir því að lánað sé til bygginga leiguíbúða handa öldruðum eftir þessari grein. Ef um er að ræða söluíbúðir ætlaðar öldruðum verður lánað til bygginga þeirra eftir 1. tl. 11. gr. frv. eins og verið hefur.

Þá er í greininni það nýmæli að greitt er fyrir því að fá aukið fé til bygginga aldraðra. Þetta er í fyrsta lagi gert með því að heimila hlutaeign þeirra sem fá íbúðarnar til afnota og í öðru lagi með því að heimila sölu á skuldabréfum til þeirra sem þarfnast vistunar á stofnun og hafa nokkur fjárráð.

Pegar rætt er um hlutaeign er átt við eignarform sem lítið er þekkt hér á landi en vel þekkt á hinum Norðurlöndunum. Þegar sveitarfélög eða sjálfseignarstofnanir byggja íbúðir, þar sem veitt er margvísleg þjónusta, geta þau selt einstaklingum, er þess æskja, tiltekinn eignarhluta í íbúð sem þeir fá til afnota gegn hóflegu gjaldi. Eignarhluta sinn fær kaupandi endurgreiddan ef hann flytur úr íbúðinni, auk þess sem hann endurgreiðist við andlát íbúðarhafa samkvæmt sérstökum samningi.

Sama gildir um skuldabréf sem aldrað fólk kaupir í dvalarheimilum þar sem það fær vistrými og félagslegt öryggi. Margt aldrað fólk á nokkra fjármuni eða jafnvel íbúð sem það vill selja og kaupa sér öryggi og þjónustu með þessum hætti. Rétt þykir að reyna þessa leið hér á landi til þess að flýta fyrir uppbyggingu íbúða og vistheimila aldraðra.

Jafnframt er talið æskilegt að setja takmörk fyrir ráðstöfun vistrýmis eða íbúða með skuldabréfasölu í þeim tilgangi að gæta hagsmuna þess fólks sem þarfnast vistunar en ekki ræður yfir neinu fé.

Um 16. gr.

Grein þessi er efnislega samhljóða 18. gr. gildandi laga með þeirri breytingu að óheimilt verður að selja leiguíbúðir sem byggðar eru skv. greininni á meðan á þeim hvílir lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Um 17. gr.

Grein þessi er efnislega samhljóða 19. gr. gildandi laga að öðru leyti en því að hér er lagt til að heimilt verði að stytta lánstímann úr 16 árum en skv. gildandi lögum er hann bundinn við 16 ár.

Um 18. gr.

Í gildandi lögum eru lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði bundin við einstaklinga og sveitarfélög. Í frv. er ekki gerður greinarmunur á því hvaða aðilar geta fengið þessi lán.

Einnig eru hér settar fyllri reglur en áður um lán til endurbóta á notuðu húsnæði og viðbyggingar þegar þetta tvennt fer saman.

Í gildandi lögum má ekki veita lán skv. 4. tl. 11. gr. út á sömu íbúð oftast en á 10 ára fresti. Í frv. er gert ráð fyrir að þetta ákvæði verði aðeins bundið við lán til endurbóta, ekki til viðbygginga.

Um 19. gr.

Í gildandi lögum eru þessi lán að jafnaði veitt gegn 2. veðrétti en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall af fasteignamati viðkomandi íbúðar. Í frv. er jafnframt heimilað að miða við tiltekið hlutfall af brunabótamati íbúðarinnar.

Þá er lánstími þessara lána lengdur úr 16 árum í allt að 21 ár.

Um 20. gr.

Grein þessi er umorðun 22. gr. og 23. gr. gildandi laga og þarfnast hún ekki skýringa.

Um 21. gr.

Með greininni er felld niður krafan um bakábyrgð sveitarstjórna. Þetta er eðlilegt þar sem 1. veðréttur í viðkomandi íbúð á að nægja. Einnig er felld niður ákvæði um vextina, sjá athugasemd um 30. gr.

Um 22. gr.

Í gildandi lögum geta þessi lán ekki orðið hærri en 70% af nýbyggingarláni. Nefndin telur að lán til endurbóta á notuðum íbúðum eigi ekki að vera hærri til sveitarfélaga en til einstaklinga.

Í gildandi lögum eru þessi lán veitt gegn veði í viðkomandi íbúð og með bakábyrgð sveitarstjórnar. Í frv. er heimilað að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteignamats íbúðarinnar. Einnig er krafan um bakábyrgð sveitarstjórnar felld niður.

Í frv. er ákvæði um vextina felld niður, sjá athugasemd um 30. gr.

Um 23. gr.

Felld er niður orðið „viðbótarlán“ í frv. þar sem einstaklingar með sérþarfir fá einnig lán skv. þessari grein til endurbóta á eigin húsnæði, sjá nánar athugasemd um 11. gr.

Um 24. gr.

Í gildandi lögum mega þessi lán nema allt að 80% af viðbótarbyggingarkostnaði eða endurbótakostnaði. Nefndin telur eðlilegt að sett sé hámark hér eins og gert er þegar um er að ræða lán til endurbóta samkvæmt 4. tl. og 5. tl. 11. gr.

Í gildandi lögum eru þessi lán veitt gegn 2. veðrétti. Nú verður heimilt að taka lakari veðrétti en að ákveðnu hámarki.

Hér er gert ráð fyrir að lengja lánstímann í allt að 16 ár, en skv. gildandi lögum er hann bundinn við 11 ár.

Í frv. er gert ráð fyrir því að heimilt verði að fresta afborgunum af lánnum lántaka sem orðinn er 70 ára eða er fatlaður, sé fjárhag hans þannig varið að sýnt þyki að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láninu.

Um 25. gr.

Í gildandi lögum er aðeins heimilt að veita einstaklingum þessi lán. Í frv. er ekki gerður greinarmunur á því hvaða aðilar geta fengið þessi lán.

Um 26. gr.

Í gildandi lögum mega þessi lán nema allt að 75% endurbótakostnaðar. Hér er gert ráð fyrir að þessi lán geti numið allt að 80% endurbótakostnaðar en þó aldrei hærra fjárhæð en 50% af nýbyggingarláni. Nefndin telur að þetta sé í samræmi við þær breytingar sem gerðar eru á lánnum skv. 5. tl. og 6. tl. 11. gr.

Í gildandi lögum eru þessi lán veitt gegn 1. eða 2. veðrétti. Nú verður heimilt að taka lakari veðrétti en að ákveðnu hámarki.

Heimilt verður skv. frv. að lengja lánstímann í allt að 16 ár, en skv. gildandi lögum er hann bundinn við 11 ár.

Um 27. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 28. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 29. gr.

Með þessari grein er gert ráð fyrir því að viðskiptabankarnir taki við því verkefni af Byggingarsjóði ríkisins að veita viðurkenndum framkvæmdaaðilum rekstrarlán á byggingartímanum, sjá nánar athugasemd um 11. gr. Húsnæðismálastjórn er heimilað að veita lán til kaupenda íbúðanna innan tiltekins tíma frá því að húsin eru foheld. Nefndin telur að stefnt skuli að því að fella niður þennan lánaflökk þar sem skammtímalán eigi heima í bankakerfinu.

Um 30. gr.

Með þessari grein frv. er lagt til að ákvörðun um vexti af lánnum Byggingarsjóðs ríkisins verði ekki bundin í lögum eins og nú er, heldur verði þeir ákveðnir af ríkisstjórn að fenginni tillögu húsnæðismálastjórnar og umsögn Seðlabankans. Í öðru lagi er lagt til að gjalddagar lána verði ekki bundnir við tiltekna daga ársins eins og nú er skv. gildandi lögum. Jafnframt verða lán skv. 1. tl. — 7. tl. 11. gr. afborgunarlaus fyrstu tvö árin. Í gildandi lögum eru þau afborgunarlaus fyrsta árið.

Um 31. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.

Um 32. gr.

Skv. þessari grein verður heimilt að veita hærri lán til nýrra íbúða sem byggðar eru á lögbýlum. Jafnframt ákveður húsnæðismálastjórn staðalíbúðir fyrir þrjár mismunandi fjölskyldustærðir en þær eru fjórar í gildandi lögum.

IV. KAFLI

Um 33. gr.

Skv. gildandi lögum lánar Byggingarsjóður verkamanna sveitarfélögum til bygginga leiguíbúða. Hér verður einnig gert ráð fyrir að lánað verði til félagasamtaka, stofnana og fyrirtækja sem byggja leiguíbúðir handa félagsmönnum sínum eða öðrum sem þurfa á leiguhúsnæði að halda. Er þá m. a. höfð í huga mikil þörf námsfólks á leiguhúsnæði. Lítið

hefur verið byggt af leiguíbúðum hér á landi um margra ára skeið. Á öllum þéttbýlisstöðum er þó ætíð brýn þörf á fleiri eða færri leiguíbúðum og er því hér opnuð leið til þess að lána til slíkra bygginga.

Um 34. gr.

Í 37. grein í gildandi lögum er kveðið á um fjáröflun til Byggingarsjóðs verkamanna. Framlag íbúðarkaupenda í heildarverði íbúða, kemur aldrei inn sem tekjur sjóðsins, því er hér lagt til að fella niður e-lið greinarinnar.

Um 35. gr.

Grein þessi er efnislega samhljóða 38. gr. gildandi laga.

Um 36. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 37. gr.

Skv. gildandi lögum eiga stjórnir verkamannabústaða á hverjum stað skilyrðislaust að gangast fyrir könnun í upphafi kjörtímabilsins á byggingarþörf fyrir verkamannabústaði í sveitarfélaginu. Þessi binding í upphafi kjörtímabilsins þótti óþarflega afmörkuð, því er hér lagt til að rýmka þessa kvöð nokkuð.

Um 38. gr.

Í gildandi lögum eru engin ákvæði um hvernig bregðast eigi við ef umsóknir um lán verða fleiri en sjóðurinn getur veitt á því ári. Hér er gert ráð fyrir hvernig snúast eigi við þeim vanda. Að öðru leyti þarfnast greinin ekki skýringa.

Um 39. gr.

Í gildandi lögum eru engin ákvæði um hvernig með skuli fara ef bílskúr eða bílskýli eru byggð samhliða íbúðum. Því eru nú sett skýr ákvæði um að óheimilt sé að lána til byggingar bílskúra eða bílskýla enda er lánshlutfall til íbúða í verkamannabústöðum það hátt að ekki er talið fært að láta lánið ná til kostnaðarauka við bílskúra eða bílskýli. Sama gildir við endursölu á íbúðum í verkamannabústöðum, en þó er nauðsynlegt að tryggja að bílskúr eða bílskýli sem byggð hafa verið fylgi íbúðinni við sölu. Skal það metið sérstaklega og getur seljandi ekki vænst þess að fá þá eign sína staðgreidda eins og í íbúðinni.

Um 40. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 41. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 42. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 43. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 44. gr.

Engar efnislegar breytingar eru gerðar frá gildandi lögum, aðeins settar inn réttar viðmiðunartölur varðandi tekjumörk.

Um 45. gr.

Í gildandi lögum kemur ekki fram hvenær á byggingartíma skal auglýsa eftir umsóknum um íbúð. Með ákvæðum í greininni er að því stefnt að stjórn verkamannabústaða úthluti íbúðum þegar á byrjunarstigi framkvæmda til þess að kaupendum íbúðanna gefist lengri tími til þess að greiða framlag sitt til byggingarinnar.

Um 46. gr.

Í gildandi lögum er kveðið á um að greiðsla íbúðarkaupanda skuli fara fram í tveim hlutum. Með þeirri breytingu, sem hér er gerð, er þetta rýmkað í samræmi við ákvæði 45. gr. um lengri greiðslutíma. Einnig er sett nýtt ákvæði um hvernig endurgreiðslu skuli háttáð ef réttur til íbúðar fellur niður.

Um 47. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 48. gr.

Í gildandi lögum eru tvö ákvæði um veðsetningu. Í fyrsta lagi er óheimilt að veðsetja íbúð fyrstu 15 árin fyrir öðrum lánnum en úr Byggingarsjóði verkamanna. Í öðru lagi er ákvæði um 75% hámark eftir 15 ára eignartíma. Skv. frv. verður nú heimilt að veðsetja íbúð í verkamannabústað fyrir öðrum lánnum. Þar sem sjóðurinn tekur 1. veðrétt telur nefndin það vera mál viðkomandi lánastofnunar hvort hún lánar gegn 2. veðrétti eða lakari. Jafnframt verður hér fellt niður ákvæði um 75% hámarkið.

Hér er einnig lagt til að tekin verði upp strangari viðurlög ef íbúð í verkamannabústöð-um verður leigð án samþykktar stjórnar verkamannabústaða.

Um 49. gr.

Í gildandi lögum er heimilt að lána allt að 90% af kostnaðarverði staðalíbúðar. Í frv. er gert ráð fyrir að þetta hlutfall verði 80% en rétt þykir að hafa heimild til þess að veita 90% lán ef sérstakar aðstæður eru fyrir hendi að mati húsnæðismálastjórnar. Þá er í gildandi lögum ákvæði um fast framlag kaupanda íbúðar. Einnig er ákvæði um fasta vexti af lánnum sjóðsins. Í lögnum er ekkert ákvæði um lántökugjöld eins og er í Byggingarsjóði ríkisins. Hér verður lagt til að eftirfarandi breytingar verði gerðar:

Ákvæðið um að binda framlag kaupanda íbúðar við 10% af kostnaðarverði er fellt niður. Það getur oft verið meira þó heimilt sé að lána allt að 80% af kostnaðarverði íbúða.

Fellt er niður ákvæðið um að binda vaxtaþrosentu sjóðsins í lögum en í staðinn er sett sambærilegt ákvæði og um Byggingarsjóð ríkisins.

Taka skal lántökugjald og aðra þóknun af lánnum sjóðsins eins og gert er af lánnum Byggingarsjóðs ríkisins.

Fellt er niður ákvæði um að binda gjalddaga lána við tiltekna daga.

Um 50. gr.

Í gildandi lögum eru skýlaus ákvæði um kaupskyldu sveitarfélaga fyrstu 30 árin eftir afsal. Einnig er íbúðareiganda óheimilt að selja íbúð á frjálsum markaði hversu lengi sem hann hefur átt viðkomandi íbúð nema því aðeins að sveitarfélag hafi áður hafnað forkaupsrétti.

Hér er lagt til að kaupskylda sveitarfélaga á íbúðum, sem byggðar eru skv. lögum nr. 51/1980, sé stytta úr 30 árum í 15 ár, en jafnframt haldist forkaupsréttur næstu 15 ár. Sveitarfélögin hafa lagt mikla áherslu á þessa breytingu. Jafnframt er lagt til að heimilt sé að selja íbúð í verkamannabústað á frjálsum markaði hafi hún verið í eign sama eiganda í 30 ár samfelld.

Um 51. gr.

Í meðferð mála skv. gildandi lögum hafa komið upp ýmsar spurningar og vafaatriði. Með þeim breytingum sem hér er lagt til að gerðar verði er leitast við að gera ákvæði um verðlagningu íbúða fullri. Með breytingunum er verið að tryggja að þeir sem selja íbúðir í verkamannabústöðum fái verðbætur á það fé sem þeir lögðu í þær en engan söluhagnað. Hliðsjón er höfð af gildandi reglum um endursölu íbúða en tekið tillit til þeirra breytinga sem leiða af fullri verðtryggingu lána.

Síðasta málsgrein greinarinnar er nýmæli sem tekur tillit til aðstæðna sem til verða þegar íbúðarverð fylgir ekki öðrum verðlagsbreytingum. Þær aðstæður koma jafnan upp þegar erfiðleikar eru í atvinnulífi í einstökum byggðarlögum og fólki fækkar af þeim sökum. Í slíkum tilvikum er heimilað að taka aukaafskrift af íbúðum og jafnframt skal þá afskrifa í sama hlutfalli lán Byggingarsjóðs verkamanna.

Um 52. gr.

Hér er tekið upp ákvæði úr gildandi reglugerð en rétt þykir að taka upp samsvarandi ákvæði í frv.

Um 53. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 54. gr.

Sú breyting sem hér er lagt til að gerð sé á gildandi lögum er vegna breytinga á 33. gr. frv. og því nýja hlutverki Byggingarsjóðs verkamanna að veita lán til félagsamtaka og stofnana sem byggja leiguíbúðir skv. c-lið 33. gr. jafnframt því að halda áfram að veita lán til sveitarfélaga sem byggja leiguíbúðir skv. b-lið sömu gr. Þegar rætt er um félagsamtök og stofnanir sem framkvæmdaáðila við byggingu leiguíbúða eru hafðar í huga sjálfseignarstofnanir svo sem Félagsstofnun stúdenta og aðrar sambærilegar stofnanir, samtök leigjenda, verkálýðsfélög og fleiri hagsmunaaðilar sem myndað gætu samtök til þess að byggja leiguíbúðir til afnota fyrir félagsmenn eða til leigu á almennum markaði. Þurfa þá slíkir aðilar að leggja fram fjármagn sem nemur mismun á veittum lánum Byggingarsjóðs verkamanna og heildarbyggingarkostnaði viðkomandi framkvæmda.

Um 55. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 56. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 57. gr.

Engar efnislegar breytingar frá gildandi lögum að öðru leyti en því sem fram kemur í athugasemdum um 54. gr.

Um 58. gr.

Í gildandi lögum eru ákvæði um að lána skuli 80% af kostnaðarverði staðalíbúða. Einnig er aðeins heimilt að veita sveitarstjórnnum lán til bygginga leiguíbúða.

Hér verður lagt til að lánshlutfall verði allt að 80% af byggingarkostnaði en ekki 80% af byggingarkostnaði staðalíbúða, þar sem slík kostnaðarviðmiðun getur farið yfir raunverulegan byggingarkostnað þegar bornar eru saman ólíkar húsgæðir. Jafnframt nái þessi lán til fleiri aðila skv. ákvæðum 33. gr. frv.

Þá er tekið upp það nýmæli að heimila byggingaraðilum að selja leigutaka hlutaeign í þeirri íbúð sem hann fær til afnota með tilteknum kvöðum um afnotarétt og endurgreiðslu.

Þá er með þessari grein orðið við óskum um að lengja lánstíma þeirra lána sem veitt eru til leiguíbúða úr 15 árum í allt að 31 ár, en vextir verða ákveðnir af stjórnvöldum með sama hætti og af öðrum lánnum byggingarsjóðanna.

Um 59. gr.

Skv. gildandi lögum geta aðeins sveitarfélög úthlutað leiguíbúðum. Með tilkomu c-liðar í 33. gr. frv. er sett ákvæði um ráðstöfun þeirra íbúða sem eftir þeim lið verða byggðar. Ástæða er til að undirstrika nauðsyn á setningu reglugerðar vegna ráðstöfunar og ákvörðunar á húsaleigu leiguíbúða.

Um 60. gr.

Í gildandi lögum er aðeins sveitarfélögum heimilt að kaupa notað húsnæði er notast síðan sem leiguhúsnæði. Hér er lagt til að gera öðrum aðilum mögulegt að kaupa notaðar íbúðir til rekstrar sem leiguíbúðir.

Um 61. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

V. KAFLI

Um 62. gr.

Efnislega er hér ekki gerð önnur breyting en sú, að skylda er lögð á stjórn verkamannabústaða að svara innan ákveðins tíma hvort forkaupsréttar skuli neytt. Nánari ákvæði um framkvæmd þessa ákvæðis verður síðar að setja í reglugerð.

Um 63. gr.

Hér kemur fram sú grundvallarbreyting að endurgreiðsla til seljanda tekur mið af þeirri fjárhæð, sem hann hefur greitt í upphafi af kostnaðarverði íbúðarinnar, auk hlutfalls af upphaflegu láni Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkisins til íbúðarinnar. Gert er ráð fyrir að mat á endurbótum og göllum íbúðar verði fyrst og fremst samkomulagsatriði milli seljanda og stjórnar verkamannabústaða. Má hiklaust gera ráð fyrir að á þann hátt verði yfirgnæfandi fjöldi endursölumála afgreiddur. Sú miðstýring, sem til þessa hefur verið við matið hefur ekki gefið góða raun og reynst tafsöm í framkvæmd.

Einnig er lögð sú skylda á stjórn verkamannabústaða að gera upp við seljanda innan 8 mánaða frá afhendingu íbúðar.

Loks er gert ráð fyrir því að íbúð geti losnað undan kvöðum laganna eftir 30 ára eignarhald sama manns, enda greiði hann upp eftirstöðvar áhvilandi lána. Eðlilegra þykir að miða við rétt eiganda til að fá kvaðalaust afsal, þegar þessu tímamarki er náð, fremur en að láta það biða eftir því að eigandi óski eftir sölu.

Um 64. gr.

Hér er gerð sú grundvallarbreyting að láta stjórn verkamannabústaða það eftir að ákveða söluverð eldri íbúða innan þessa kerfis en hún taki mið af tilteknum atriðum. Með sama hætti og varðandi innkaup á íbúð getur stjórnin óskað eftir úrskurði eða áliti matsnefndar í þessu efni. Lán til íbúðar er hins vegar bundið við 80% söluverðs eða 80% af byggingarkostnaði staðalíbúðar. Er þetta sama regla og gildir um nýjar íbúðir. Ef Byggingarsjóður verkamanna hagnast við sölu íbúðar, sem kemur fyrir ef á íbúð hvíla óverðtryggt lán, þá skal sveitarstjórn losna undan skyldu til þess að greiða framlag til sjóðsins og jafnframt er opnuð heimild til þess að hluta hagnaðarins megi nota til þess að standa straum af kostnaði við meðferð endursölumála.

Um 65. gr.

Þessi grein er efnislega samhljóða 68. gr. gildandi laga.

Um 66. gr.

Eðlilegt þykir að festa í lög starfssvið matsnefndar og er það gert mun þrengra en verið hefur til þessa.

VI. KAFLI

Þessi kafli er efnislega samhljóða gildandi lögum.

VII. KAFLI

Um 69. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 70. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 71. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 72. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 73. gr.

Gert er ráð fyrir að innheimta skyldusparnaðar verði hjá Húsnæðisstofnun ríkisins eða innlánsstofnunum sem hún semur við. Hugmyndir hafa komið fram um að Póstgíróstofan annist innheimtuna með svipuðum hætti og orlofsfé. Eins og málum er nú háttað virðist Póstgíróstofan ekki tilbúin að taka að sér innheimtuna. Nefndin telur því vænlegast að þessi innheimta verði áfram á vegum Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Um 74. gr.

Launagreiðendum er gert skylt að halda eftir af launum starfsmanna sinna skv. ákvæðum frv. og gerðir ábyrgir fyrir að skila þessu fé af hendi en nokkur misbrestur hefur verið á því að lögunum um skyldusparnað hafa verið framfylgt.

VIII. KAFLI

Þegar lög nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins voru sett vannst ekki tími til að endurskoða lög um byggingarsamvinnufélög, því er hér lagt til að taka nýjan kafla inn í lögum sem verður VIII. kafli og sem ber yfirskriftina Byggingarsamvinnufélög. Ekki er lagt til að þar séu gerðar neinar afgerandi breytingar frá gildandi lögum.

Um 75. gr.

Mjög litlar efnislegar breytingar eru gerðar á greininni frá gildandi lögum en þessi grein fjallar aðallega um tilgang byggingarsamvinnufélaga og þau verkefni sem þau geta tekist á hendur til þess að ná þeim tilgangi að byggja á hagkvæman hátt fyrir félagsmenn sína.

Um 76. gr.

Í gildandi lögum eru skýr ákvæði um stofnun byggingarsamvinnufélaga og skrásetningu þeirra og er ekki lögð til neinn breyting þar á. Hins vegar er lagt til að inn komi ákvæði um

sameiningu byggingarsamvinnufélaga, en nú eru engin ákvæði þar um. Að undanfögnu hafa farið fram viðræður milli forsvarsmanna nokkurra helstu byggingarsamvinnufélaga í Reykjavík um hugsanlega sameiningu félaganna í eitt félag. Við athugun hefur komið í ljós að nokkur vafi kann að leika á því hvernig slík sameining ætti fram að fara. Verið er að greiða fyrir sameiningu félaga án þess þó að dregið sé úr möguleikum almennra félagsmanna til þess að hafa áhrif á ákvarðanatöku.

Um 77. gr.

Helstu breytingar í þessari grein frá gildandi lögum eru:
Að felld er niður skylda félaganna til að ávaxta stofnsjóð félaganna í Byggingarsjóði ríkisins en félögum heimilað að ávaxta fé sitt í sínum viðskiptabanka.
Að ákvæði fyrri laga um sölu skuldabréfa til veðdeildar Landsbanka Íslands eru felld niður, enda óraunhæft við núverandi aðstæður. Fellur þá jafnframt niður réttur félagsmanna til viðbótarláns vegna greiðslu í stofnsjóð.

Um 78. gr.

Grein þessi er efnislega óbreytt frá gildandi lögum.

Um 79. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 80. gr.

Engin ákvæði eru í gildandi lögum um takmörkun á því að geta selt réttindi sín til þess að byggja hjá byggingarsamvinnufélagi, er því lagt til að inn séu sett skýr ákvæði till að koma í veg fyrir slíkt.

Um 81. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

IX. KAFLI

Um 82. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 83. gr.

Grein þessi er óbreytt frá gildandi lögum.

Um 84. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða.

Í gildandi lögum er í 2. tl. ákvæða til bráðabirgða heimilaðar breytingar á eldri lánnum til samræmis við þau lánskjör sem ákveðin eru í lögnum. Verulegir annmarkar eru á framkvæmd þessara breytinga, svo sem vegna öflunar veðleyfa o. fl. Er því lagt til að auðvelda leiðréttingar á þeim lánskjörum sem um er að ræða með því að heimila vaxtalækkun á þeim lánnum sem reynast vera með óhagstæðari kjörum en þau lán sem nú eru veitt.

Að öðru leyti er lagt til að ákvæði til bráðabirgða, liðir 1., 3., 4., 5. og 6, verði felld niður þar sem þeirra er ekki talin þörf lengur.