

Nd.

1323. Frumvarp til laga

[535. mál]

um breytingu á lögum nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Flm.: Stefán Valgeirsson, Stefán Guðmundsson.

1. gr.

Á eftir VIII. kafla laganna komi nýr kafli svohljóðandi:

IX. KAFLI

Húsnæðissamvinnufélög og búseturéttur.

83. gr.

Markmið húsnæðissamvinnufélaga er að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té með búseturétti. Að ofangreindu markmiði fellur einnig að eiga og reka annað húsnæði, byggingar og lóðir sem eru í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæði. Félögin skulu stuðla að hagkvæmni í rekstri og að sparnaði og reka lánastarfsemi fyrir félagsmenn sína.

Auk ofangreindra höfuðmarkmiða fellur einnig undir markmið húsnæðissamvinnufélaga:

- a. að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til kaupa á búseturétti,

b. að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnufélög.

c. að útvega lán til byggingarframkvæmda og rekstrar sem félögin annast.

Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal hafa orðið „húsnæðissamvinnufélag“ í nafni sínu. Jafnframt skal öðrum óheimilt að bera slíkt heiti.

84. gr.

Um félagsstofnun, skráningu, félagsstjórn, endurskoðun og félagsslit húsnæðissamvinnufélags skal fara, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga um samvinnufélög eins og þau eru á hverjum tíma.

Áður en skráning húsnæðissamvinnufélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Ráðuneytið skal gera fyrirmynd að samþykktum er miði m. a. að því að tryggja réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og búsetufélaga. Í samþykktum þessum skulu einnig vera ákvæði sem stuðli að því að fjármál félagsins, tilhögun framkvæmda og rekstur verði sem skýrust.

85. gr.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið enda fullnægi þeir skilyrðum þessara laga að öðru leyti og greiði ákveðna fjárhæð í stofnsjóð félagsins, eigi lægri en 500 krónur. Þegar litið er til skilyrða 33. greinar þessara laga skal tekið mið af meginmarkmiði þeirrar lagagreinar í heild sinni. Félagsmálaráðuneytið skal kveða nánar á um þessi skilyrði í reglugerð.

Þegar félagismaður notar rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna ákveðið búseturéttargjald af hendi. Geri hann það ekki innan tilskilins tíma gengur rétturinn til næsta félagsmanns, sbr. 1. málsgrein. Um búseturéttargjald eru nánari ákvæði í 86. grein.

Búseturétt geta þeir einir keypt sér sem eru orðnir fjárráða.

86. gr.

Búseturétt kaupa menn með ákveðnu framlagi, búseturéttargjaldi, sem er tiltekið hlutfall af verðmæti þess húsnæðis sem búseti vill tryggja sér rétt til. Þetta hlutfall ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði og hins vegar af lánsfjármagni til langs tíma.

Aðalfundur félagsins ákveður hlutfall búseturéttargjalds og hvenær það skuli innt af hendi.

Nú gengur búseturéttur kaupum til annars félagsmanns og skal þá ákveða endursöluverðið eftir upphaflegu verði að viðbættri hækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar. Þá skal bæta við kostnaði seljanda vegna endurbóta á húsnæðinu en draga frá kostnað við að bæta úr göllum á íbúðinni allt samkvæmt samkomulagi eða mati.

87. gr.

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn umráðarétt yfir íbúð enda standi hann skil á gjöldum til félagsins vegna íbúðarinnar. Brjóti félagismaður gegn lögum, reglugerðum eða samþykktum um húsnæðissamvinnufélög eða búsetufélög má svipta hann umráðarétti yfir íbúðinni. Gefa skal félagsmanni eina skriflega viðvörðun áður en til slíks kemur nema um alvarlegt eða ítrekað brot sé að ræða.

Enginn einstaklingur getur átt nema einn búseturétt og enginn getur átt búseturétt nema búa um leið í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgir, sbr. þó ákvæði í 88. gr. um erfðir og í 93. gr. um framleiðu samkvæmt sérstökum reglum. Eigandi búseturættar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem haft hafa sameiginlegt heimilishald í a. m. k. tvö ár.

Nú óskar ríki, sveitarfélag eða almannasamtök eftir að fá að ráðstafa búseturétti yfir einni eða fleiri íbúðum húsnæðissamvinnufélags. Skal þá erindi um slíka ráðstöfun koma frá félagsmálaráðuneytinu og þess gætt að með þeim hætti verði ekki ráðstafað meira en 10% íbúða félagsins.

88. gr.

Húsnæðissamvinnufélagið hefur jafnan forkaupsrétt að búseturétti félagsmanna. Um ráðstöfun búseturéttarins getur farið eftir ólíkum reglum eftir því hvernig til þess kom að forkaupsréttarins var neytt. Meginreglan er sú að sá sem eignast hefur búseturétt með kaupum, við skipti á búi, sem arf eða á annan sambærilegan hátt eignast um leið aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseta enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu og fullnægi skilyrðum þessara laga til þess.

Við andlát félagsmanns erfist búseturétturinn samkvæmt framansögðu til eftirlifandi maka og barna. Ef eftirlifandi maka eða börnum er ekki til að dreifa og sé um marga erfingja að ræða skal að jafnaði greiða búseturéttinn út og ráðstafa honum til næsta félagsmanns.

Við nauðungaruppboð að undangenginni aðför að lögum í búseturétti félagsmanns skal að jafnaði greiða út andvirði búseturéttarins þegar forkaupsréttar er neytt og ráðstafa honum til næsta félagsmanns.

89. gr.

Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds, sbr. 91. gr. Þó getur stjórn húsnæðissamvinnufélags heimilað félagsmanni að veðsetja öðrum en félaginu allt að helming af fjármunalegu andvirði búseturéttar síns.

Komi til meiri háttar vanskila félagsmanns missir hann rétt sinn til húsnæðisins enda hafi skil ekki borist þrátt fyrir ítrekaða viðvörðun. Stjórn húsnæðissamvinnufélagsins tekur ákvörðun um að vísa félagsmanni úr húsnæðinu að fenginni tillögu frá búsetufélagi.

Nánari reglur um búseturétt skulu settar með reglugerð.

90. gr.

Þegar hafnar eru framkvæmdir við byggingu nýrra íbúða skal stjórn húsnæðissamvinnufélags sjá til þess að fulltrúar handhafa búseturéttar geti fylgst með framkvæmdum á byggingarstigi og verið með í ráðum.

Þegar lokið er framkvæmdum við byggingu íbúða á ákveðnu svæði skulu þeir sem þar hafa keypt sér búseturétt mynda með sér sérstakt samvinnufélag innan húsnæðissamvinnufélagsins sem nefnist búsetufélag. Einnig er heimilt að stofna búsetufélag fyrir eða fljótlega eftir úthlutun óski handhafar búseturéttar eftir því í tilteknu húsi eða á tilteknu svæði. Stjórn húsnæðissamvinnufélags skal fjalla um og taka afstöðu til slíkra óska.

Búsetufélag hefur aðskilinn fjárhag og setur sér við stofnun samþykktir um réttindi, fjármál og ábyrgð bæði gagnvart félagsmönnum þess og gagnvart húsnæðissamvinnufélaginu. Þessar samþykktir þarf húsnæðissamvinnufélag og félagsmálaráðuneytið að staðfesta. Félagsmálaráðuneytið setur reglur um form samþykktu búsetufélaga.

91. gr.

Búsetufélag ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi mannvirkja og innheimtir öll gjöld hjá félagsmönnum sínum vegna rekstrarkostnaðar, viðhalds og fjármagnskostnaðar. Þessir gjaldaliðir eru sameinaðir í eitt gjald, búsetugjald.

Fjárhæð búsetugjalds hverju sinni ákveður stjórn búsetufélagsins á grundvelli áætlunar um þá gjaldaliði sem nefndir eru í 1. málsgrein. Ákvörðun á fjárhæð búsetugjalds getur hver einstakur félagsmaður skotið til úrskurðar stjórnar húsnæðissamvinnufélags.

Búsetufélag ábyrgist full skil til húsnæðissamvinnufélags á fjármagnskostnaði vegna íbúðanna þar sem húsnæðissamvinnufélagið er eigandi þeirra.

92. gr.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags getur án samþykkis búsetufélags veðsett íbúðir fyrir stofnlánnum sem tekin eru vegna byggingar íbúðanna. Stjórn búsetufélags þarf á hinn bóginn að samþykkja veðsetningar vegna lána sem tekin kunna að verða síðar vegna endurbóta og viðhalds fasteignanna. Með reglugerð má takmarka þessar veðsetningarheimildir miðað við ákveðið hlutfall af kostnaðarverði íbúðanna.

Jafnan skal tryggt að veðsetningar húsnæðissamvinnufélags nemi ekki hærri fjárhæð en svo að félagsmaður hafi helming af fjármunalegu andvirði búseturéttar síns veðfrjálsan. Félagismaður getur þó samþykkt undanþágu frá þessari takmörkun ef um lántöku er að ræða vegna eigin skuldbindinga hans við félagið.

93. gr.

Hver sá, sem hefur fengið keyptan búseturétt, skal gera sérstakan búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið sem hann er félagsmaður í. Þessi samningur er óuppsegjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélagsins nema búseti geri sig sekan um grófar vanefndir á skyldum sínum svo sem vegna áberandi vanhirdu eða endurtekinna vanskila. Uppsagnarfrestur af hálfu búseta er hins vegar 6 mánuðir. Áður en sá tími er liðinn þarf að liggja fyrir nýr búsetusamningur við þann félagsmann sem næstur er í röðinni um endurúthlutun. Sé slíkum félagsmanni ekki til að dreifa á seljandi búseturéttar rétt á að benda á nýjan félagsmann sem fullnægir skilyrðum laganna. Takist hvorugt innan 6 mánaða getur seljandi þurft að setta sig við að fá andvirði búseturéttar síns greitt með greiðsluskilmálum á næstu 6 mánuðum frá lokum uppsagnarfrests.

Búsetusamningur skal vera í samræmi við lög þessi og reglugerðir sem settar eru með heimild í þeim. Hann skal einnig samrýmast samþykktum þess búsetufélags sem félagsmaðurinn er í og húsnæðissamvinnufélagsins. Félagsmálaráðuneytið skal láta gera sérstök eyðublöð fyrir gerð búsetusamninga.

Í búsetusamningi skal kveðið á um gerð samnings, uppsögn og riftun, afhendingu íbúðar, viðhald og viðhaldssjóð, greiðslu reksturskostnaðar og fjármagnskostnaðar, umgengnisreglur og réttindi, tryggingu fyrir greiðslum, framleigu, ráðstöfun búseturéttar við andlát, hjúskaparslit o. fl. Í búsetusamningi skulu einnig vera ákvæði um úttekt og mat.

94. gr.

Ekki er heimilt að framleigja íbúð með búseturétti nema með samþykki stjórnar húsnæðissamvinnufélags. Óski búseti eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags hafa gefið svar innan 30 daga. Framleiga er ekki heimil nema búseti hafi brýna þörf fyrir það s. s. vegna tímabundins starfs eða náms annars staðar. Leigutími skal þá vera í mesta lagi eitt ár í einu.

Nú fer félagsmaður ekki eftir ákvæðum þessarar lagagreinar um framleigu og telst hann þá hafa gert sig sekan um vanefnd sem valdið getur brottvísun úr félaginu. Stjórn húsnæðissamvinnufélags er þó heimilt að beita vægari viðurlögum m. a. með greiðslu aukagjalds í stofnsjóð húsnæðissamvinnufélags eða viðhaldssjóð búsetufélags. Einnig er heimilt að beita félagsmann, sem eigi sinnir reglum félagsins um framleigu, þeim viðurlögum við sölu búseturéttar hans að fella niður verðbætur samkvæmt 3. málgr. 86. greinar fyrir það tímabil sem seljandi hefur framleigt íbúðina án heimildar stjórnar húsnæðissamvinnufélagsins.

95. gr.

Félagsmenn í búsetufélagi skulu leggja reglulega fé í viðhaldssjóð sem aðalfundur ákveður gjöld til hverju sinni. Þegar fjárhæð framlaga í viðhaldssjóð er ákveðin skal höfð hliðsjón af þeim gjaldalið sem áætlaður er sem hluti búsetugjalds samkvæmt 91. grein.

Með viðhaldssjóði skal standa straum af ytra viðhaldi fasteignar sem félagið annast og innra viðhaldi íbúðar sem búseti einstakrar íbúðar annast og ber ábyrgð á. Félagismaður getur fengið fé úr viðhaldssjóðnum vegna innra viðhalds samkvæmt nánari reglum þar um sem aðalfundur félagsins setur.

96. gr.

Húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár sem hér segir:

- a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess. Sjóði þessum skal 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 byggingarframkvæmdum og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
- b. Með lánum skv. 33. og 58. grein þessara laga. Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hvert ár gera tillögu til félagsmálaráðuneytisins um vexti af þeim lánum Byggingarsjóðs verkamanna sem veitt eru til húsnæðissamvinnufélaga.

Íbúðum, sem húsnæðissamvinnufélögum er veitt lán til samkvæmt nefndum lagagreinum, skal skila fullgerðum til félagsmanna.

- c. Með varasjóðstillagi er nemi allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Í varasjóð skal einnig greiða árlegt fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur húsnæðissamvinnufélagsins en þær sem samkv. ákvæðum laga þessara renna í stofnsjóð eða rekstrarsjóð. Nánari ákvæði um ráðstöfun varasjóðs skulu sett í reglugerð. Skal þar m. a. kveðið á um að hluti af varasjóði félagsins, þ. e. ½% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar, skuli geymdur og ávaxtaður á reikningi hjá Byggingarsjóði verkamanna.
- d. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins. Stjórn félagsins getur ákveðið að framlög félagsmanna eða hluti framlaga þeirra til kaupa á búseturétti renni í stofnsjóð sem séreign hvers félagsmanns. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar á reikningi hjá Byggingarsjóði verkamanna. Stjórn húsnæðissamvinnufélags getur þó ákveðið að fengnu samþykki félagsmálaráðuneytisins að allt að helmingur stofnsjóðsinnstæðna sé ávaxtaður í almennum innlánsstofnunum. Við ákvörðun á vaxtakjörum þeirra stofnsjóðsinnstæðna sem ávaxtaðar eru hjá Byggingarsjóði verkamanna skal höfð hliðsjón af þeim kjörum sem eru á þeim lánum sem félagsmenn fá hjá Byggingarsjóði verkamanna. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanns endurgreiddast að viðbættum vöxtum þegar búseturéttargjald er greitt. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu eða brottflutning af félagssvæðinu enda hafi félagismaður fullnægt öllum skuldbindingum við félagið.

97. gr.

Þegar húsnæðissamvinnufélag sækir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna skal koma fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun ríkisins geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna. Einnig þarf að fylgja greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár.

Tilkynna skal fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir til stofnunarinnar fyrir 1. ágúst árið áður en hefja á framkvæmdir.

98. gr.

Að lokinni athugun tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um það hvort framkvæmdin falli undir 33. gr. þessara laga og skal sérstaklega hugað að hagkvæmni íbúða og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðaverð svo sem með stöðlun, samkeppnisútböðum og hagkvæmum

efniskaupum. Sé sú raunin að mati stjórnarinnar getur hún heimilað stjórn húsnæðissamvinnufélags að hefjast handa um lokaundirbúning og framkvæmdir.

Heimilt er Húsnæðisstofnun ríkisins að gera framkvæmdalánssamning við húsnæðissamvinnufélög með hliðsjón af 43. gr. þessara laga. Húsnæðismálastjórn skal þá sérstaklega gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af þessum lánum.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera stjórnnum húsnæðissamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra. Jafnframt skal hún hafa eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum húsnæðissamvinnufélaga og hafa aðgang að bókhaldi þeirra. Skylt er húsnæðissamvinnufélögum að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikninga sína.

99. gr.

Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að sækja um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til kaupa á húsnæði sem síðan yrði ráðstafað með búseturétti samkv. 58. gr. þessara laga. Húsnæðið þarf að fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði og kaupverð má eigi vera hærra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar að frádregnum afskriftum.

Lán sjóðsins má nema allt að sama hlutfalli af kaupverði, að frádregnum áhvilandi lánum, og lánað er til nýbygginga. Lánin skulu bera sömu vexti og nýbyggingalán til húsnæðissamvinnufélaga, sbr. b-lið 96. gr. þessara laga.

Óheimilt er húsnæðissamvinnufélögum að selja íbúðir með búseturétti sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

Greinargerð.

Með bréfi dags. 27. júní 1984 skipaði Alexander Stefánsson félagsmálaráðherra nefnd til að semja frv. til l. um húsnæðissamvinnufélög og búseturétt.

Í nefndina voru skipaðir: Jóhann Einvarðsson, aðstoðarmaður félagsmálaráðherra, formaður, Friðrik Friðriksson hagfræðingur, Magnús L. Sveinsson skrifstofustjóri, Páll R. Magnússon húsasmiður og Stefán Guðmundsson alþingismaður. Sigurður Magnússon kjarneðlisfræðingur tók sæti Friðriks Friðrikssonar 19. febrúar s. l.

Nefndin hefur fjallað um málið á allmörgum fundum og rætt við ýmsa aðila svo sem fulltrúa frá húsnæðissamvinnufélögum, ASÍ og BSRB. Þá hefur nefndin aflað sér allnokkurra upplýsinga erlendis frá en þetta byggingarform er allmikið notað á Norðurlöndum og í V-Pýskalandi.

Nefndin fól síðan Helga V. Guðmundssyni hdl., lögfræðingi Húsnæðisstofnunar ríkisins, að semja á grundvelli starfs nefndarinnar frumvarp til breytinga á lögum nr. 60 1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Samkvæmt frumvarpinu er nýr kafli felldur inn í l. nr. 60/1984 er ber nafnið: Húsnæðissamvinnufélög og búseturéttur. Þessi kafli verður nr. IX. Við þessa breytingu verður núverandi IX. kafli nr. X og númer lagagreinanna í þeim kafla breytast jafnframt.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

IX. KAFLI

Um 83. gr.

Þessi lagagrein, sem fjallar um markmið húsnæðissamvinnufélaga, þarfnast ekki skýringa.

Um 84. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 85. gr.

Samkvæmt c-lið 33. greinar l. nr. 60/1984 eru lánveitingar bundnar við námsfólk, aldraða og öryrkja samkvæmt orðanna hljóðan. Með 85. gr. er lagt til að lögfest verði víðari túlkun um þetta efni og tekið mið af meginmarkmiði 33. greinar í heild sinni. Samkvæmt þessu ætti lágláunafólk og aðrir, sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun af félagslegum ástæðum, rétt á láni úr Byggingarsjóði verkamanna jafnt sem námsfólk, aldraðir og öryrkjar. Hvað teljast mundi lágláunafólk yrði þá væntanlega að ákvarðast með hliðsjón af 44. gr. l. nr. 60/1984 sem þó getur ekki gilt alfarið um þetta efni þegar um námsfólk er að ræða. Með þessum hætti er félagsmönnum í húsnæðissamvinnufélögum tryggður hliðstæður réttur á við rétt annarra sem fá úthlutað íbúðum í verkamannabústaðakerfinu. Gert er ráð fyrir að kveðið verði nánar á um þessi skilyrði í reglugerð.

Um 86. gr.

Í greininni er að finna skilgreiningu á búseturéttargjaldi og hvernig það skuli ákveðið. Í 3. málsgrein eru ákvæði um ákvörðun endursöluverðs þegar búseturéttur gengur til annars félagsmanns.

Um 87. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 88. gr.

Í 1. málsgr. er húsnæðissamvinnufélagi tryggður forkaupsréttur að búseturétti. Jafnframt er sett fram meginregla um ráðstöfun búseturéttar.

Í 2. og 3. málsgr. er fjallað nánar um hvernig með þennan rétt skuli fara þegar um erfðir eða nauðungaruppboð er að ræða. Eðlilegt þykir að greiða út andvirði búseturéttar þegar um fjarskyldari erfingja er að ræða en maka og börn og erfingjar eru margir. Einnig þegar forkaupsréttar hefur verið neytt við nauðungaruppboð. Í seinna tilvikinu hefur félagið e. t. v. gengið inn í boð lánastofnunar, félags eða annars innheimtuaðila. Í báðum tilvikum getur þó sú staða komið upp að stjórn húsnæðissamvinnufélags ákveði að ráðstafa búseturéttinum til nýs félagsmanns, erfingja eða þess er boðið hefur í búseturéttinn við nauðungaruppboð. Slík ákvörðun mundi þá væntanlega byggjast á sérstökum ástæðum sem ættu sér fasta stoð í 33. gr. laganna.

Um 89. gr.

Í 1. málsgr. er opnaður möguleiki fyrir félagsmann til að veðsetja öðrum en félaginu allt að helmingi af verðmæti búseturéttar hans. Þessi möguleiki yrði væntanlega notaður ef félagsmaður á í erfiðleikum með að útvega tryggingu fyrir láni sem hann þarf að taka til að fjármagna búseturéttargjald eða búsetugjald. Gert er ráð fyrir að stjórn húsnæðissamvinnufélags fjalli um og meti slík erindi.

Um 90. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 91. gr.

Í greininni er skilgreining á búsetugjaldi og hvernig fjárhæð þess skuli ákveðin.

Um 92. gr.

Í greininni er mælt fyrir um hvernig fara skuli með veðsetningar íbúða. Gerður er greinarmunur á annars vegar stofnlánum og hins vegar síðar teknum lánum vegna endurbóta og viðhalds. Í seinna tilvikinu þykir eðlilegt að stjórn búsetufélags þurfi að samþykkja veðsetningar enda er það m. a. hlutverk búsetufélags að sjá um viðhald mannvirkja.

Þá er opnaður möguleiki á að takmarka veðsetningar miðað við ákveðið hlutfall af kostnaðarverði íbúða og félagsmanni tryggður réttur til að hafa helming af verðmæti búseturéttar hans veðfrjálsan. Um þetta má setja nánari ákvæði í reglugerð.

Um 93. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 94. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 95. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 96. gr.

Í b-lið greinarinnar er gert ráð fyrir því að húsnæðismálastjórn geri tillögu til félagsmálaráðuneytisins um vexti af þeim lánum Byggingarsjóðs verkamanna sem veitt eru til húsnæðissamvinnufélaga. Samkvæmt 58. gr. laganna er gert ráð fyrir því að lán til leiguíbúða beri sömu vexti og lán samkvæmt 49. gr. Þessir vextir hafa verið allmiklu lægri en t. d. vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins. Þegar l. nr. 60/1984 voru samþykkt voru ekki sérstök ákvæði í þeim um húsnæðissamvinnufélög eins og nú er verið að gera tillögu um með setningu þessa nýja lagakafla. Rétt þykir að opna stjórnvöldum möguleika á að ákveða sérstaklega vexti af lánum til húsnæðissamvinnufélaga jafnhliða útvíkkun á túlkun c-liðar 33. greinar.

Í c-lið 96. greinar er húsnæðissamvinnufélagi gert að skyldu að geyma og ávaxta hluta af varasjóði félagsins, þ. e. ½% af byggingarkostnaði hvernar íbúðar á reikningi hjá Byggingarsjóði verkamanna. Þetta ákvæði er byggt á gagnkvæmum viðskiptasjónarmiðum og með það í huga að fjárförf Byggingarsjóðs verkamanna eykst verulega með tilkomu nýrra lánveitinga til húsnæðissamvinnufélaga.

Í d-lið 96. gr. er gert ráð fyrir því að stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skuli geymdar og ávaxtaðar á reikningi hjá Byggingarsjóði verkamanna. Sömu rök eiga hér við og að framan segir um ákvæði c-liðarins. Þó þykir rétt að gefa stjórn húsnæðissamvinnufélags kost á að ávaxta allt að helming stofnsjóðsinnstæðna í almennum innlánsstofnunum að fengnu samþykki félagsmálaráðuneytisins. Er þetta gert með það í huga að húsnæðissamvinnufélag getur þurft á því að halda að skapa viðskiptagrundvöll við lánastofnun sem það stofnar til viðskipta við.

Um 97. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 98. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 99. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.