

**Ed.**

**151. Frumvarp til laga**

[143. mál]

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

(Lagt fyrir Alþingi á 105. löggjafarþingi 1982.)

1. gr.

9. gr. laganna orðist svo:

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

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ. e. afborgunum, vöxtum og verðbótum af veittum lánum.
2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði sem verði eigi lægra en tvöfalt herra að verðgildi en framlag á fjárlögum ársins 1982.
3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs og lífeyrissjóða samkvæmt lögum nr. 57 frá 1973 og nr. 82 frá 1977, og á almennum markaði samkvæmt nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun ríkisstjórnar hverju sinni.
4. Með tekjum af skyldusparnaði samkvæmt VII. kafla þessara laga.

2. gr.

9. töluliður 11. gr. laganna orðist svo:

Lán til byggingarsamvinnufélaga og annarra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

3. gr.

13. gr. laganna orðist svo:

Lán samkvæmt 1. tl. 11. gr. er heimilt að veita einstaklingum og fyrirtækjum til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Lánsfjárhæð til hverrar íbúðar fer eftir fjölskyldustærð umsækjanda og stærð íbúða, sbr. 35. gr.

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

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

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

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

4. gr.

17. gr. laganna orðist svo:

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

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

Heimilt er að selja lífeyrisþegum hlutdeild í íbúð sem byggð er samkvæmt 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 lánskjaravísitölu en án vaxta. Nánari reglur um slíka hlutareign leigutaka skulu settar í reglugerð.

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

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

5. gr.

2. mgr. 20. gr. laganna orðist svo:

Lán til viðbyggingar eða endurbóta á eldra húsnæði má nema allt að 40% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu. Ef um viðbyggingu er að ræða og jafnframt eldra húsið endurbyggt og hvor verkþáttur um sig uppfyllir reglur húsnæðismálastjórnar um lánshæfni má lánið nema samtals allt að 80% af fullu láni til nýbyggingar.

6. gr.

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

7. gr.

1. mgr. 25. gr. laganna orðist svo:

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

Í 4. mgr. 25. gr. laganna falli brott orðin „og með bakábyrgð sveitarstjórnar“.

8. gr.

27. gr. laganna orðist svo:

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

Heimilt er að veita lánið gegn 2. veðrétti og er lánstími 11 ár. Ef lántaki er 70 ára eða eldri eða er fatlaður og fjárhag hans þannig varið, að sýnt þyki að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láninu, er heimilt að fresta afborgunum um óákveðinn tíma. Gildir þá ekki

ákvæði 1. mál. um hámarkslánstíma. Lánið fellur þó í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Sama gildir ef lántaki flytur úr húsnæðinu og ljóst er að hann muni ekki flytja þangað aftur. Að öðru leyti gilda ákvæði 33. gr. um lánskjör.

9. gr.

Við 32. gr. laganna bætist eftirfarandi málsgrein:

Nú notfærir byggingarsamvinnufélag, sem uppfyllir ákvæði VIII. kafla laga þessara, eða viðurkenndur 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 fokheldisstig og seinni hluti sex mánuðum síðar.

10. gr.

2. mgr. 33. gr. laganna orðist svo:

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar fyrir hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af hverjum lánaflökki Byggingarsjóðs ríkisins. Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fengnum tillögum Seðlabanka Íslands. Þó skulu vextir af lánnum samkvæmt 5. tl. 11. gr. vera bundnir við 0.5% og lán samkv. 6. tl. 11. gr. vera vaxtalaus. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjald og innheimtuþóknun lánastofnana af lánnum sjóðsins.

4. mgr. 33. gr. laganna orðist svo:

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

11. gr.

Við 1. mgr. 35. gr. laganna bætist:

Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að fengnu samþykki félagsmálaráðherra að ákveða herra lánshlutfall og lengja lánstíma til þeirra sem enga íbúð eiga fyrir og hafa ekki átt íbúð eða aðra sambærilega eign á síðustu tveimur árum. Þá skal viðmiðun lána til nýbygginga á lögbýlum vera einum staðli hærri en gildir miðað við fjölskyldustærð lántakanda.

12. gr.

Við 36. gr. laganna bætist nýr staflíður svohljóðandi:

c) Leiguíbúðir, sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins eða af félagssamtökum og ætlaðar eru til útleigu á hóflegum kjörum fyrir námsfólk, aldraða og öryrkja og aðra sem ekki hafa aðstöðu til þess að eignast eigið húsnæði við hæfi.

13. gr.

e-liður 37. greinar laganna falli brott.

14. gr.

Við 41. gr. laganna bætist ný málsgrein, er orðist svo:

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.

15. gr.

Við 42. gr. laganna bætast eftirfarandi málsgreinar:

Ef nauðsynlegt er vegna aðstöðu á byggingarstað eða af öðrum ástæðum að byggja bílskúr eða bílskýli með íbúðum í verkamannabústöðum þá skal kostnaður við þær framkvæmdir 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.

16. gr.

2. mgr. 48. gr. laganna orðist svo:

Pegar 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.

17. gr.

49. gr. laganna orðist svo:

Umsækjandi, sem fær úthlutað íbúð, skal inna 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 samkvæmt ákvörðun stjórnar verkamannabústaða, fellur réttur hans til íbúðarinnar niður og fær hann þá endurgreitt það sem hann var búinn að greiða auk verðbóta samkvæmt lánskjaravísitölu en án vaxta.

18. gr.

1. mgr. 51. gr. laganna orðist svo:

Byggingarsjóður verkamanna skal að jafnaði taka 1. veðrétt í íbúð fyrir þeim lánum sem hann veitir. Nú á kaupandi að íbúð í verkamannabústað rétt á láni í lífeyrissjóði og er þá heimilt að lífeyrissjóðurinn taki 1. veðrétt fyrir sínu láni en Byggingarsjóður verkamanna 2. veðrétt, enda lækki lán Byggingarsjóðs verkamanna sem því nemur.

19. gr.

Úr 4. ml. 1. mgr. 52. gr. laganna falli niður orðin:

„sem nemur 10% af byggingarkostnaði“.

Niður falli síðasti málsliður 1. mgr. svohljóðandi:

„Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð“.

2. mgr. 52. gr. laganna orðist svo:

Ársvextir af lánum Byggingarsjóðs verkamanna skulu ákveðnir af ríkisstjórninni til eins árs í senn að fengnum tillögum Seðlabanka Íslands. Lánin skulu vera afborgunarlaus fyrsta árið en endurgreiðast síðan á 42 árum með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands.

Úr 3. mgr. 52. gr. falli niður orðin:

„þ. e. 1. febr., 1. maí, 1. ágúst og 1. nóv. ár hvert“.

20. gr.

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

## 21. gr.

54. gr. laganna orðist svo:

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

Stjórn verkamannabústaða skal í umboði sveitarstjórnar annast innkaup og endursölu íbúða í verkamannabústöðum, ef sveitarstjórn neytir forkaupsréttar. Við innkaup 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 samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni samkvæmt 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 1/2% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið. Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skal einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda samkvæmt mati matsnefndar, svo og lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt 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 sem nemur 80% af endursöliverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 80% af söliverði íbúðarinnar.

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

## 22. gr.

1. mgr. 56. gr. laganna orðist svo:

Nú samþykkir sveitarstjórn í kaupstað eða kauptúnahreppi að leysa hluta af íbúðapörf þeirri, sem fram kemur við könnun samkvæmt 40. gr. þessara laga, með byggingu leiguíbúða samkvæmt b-lið 36. gr., og sendir þá sveitarstjórn Húsnæðisstofnun ríkisins tilkynningu um þá ákvörðun sína. Jafnframt sendir sveitarstjórnin formlega umsókn um lán til framkvæmdanna úr Byggingarsjóði verkamanna. Á sama hátt skulu þeir aðilar er hyggjast standa að byggingu leiguíbúða samkvæmt c-lið 36. gr., að höfðu samráði við viðkomandi sveitarstjórn, senda inn formlega umsókn til Byggingarsjóðs verkamanna. Í umsókn umsóknaraðila 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.

## 23. gr.

57. gr. laganna orðist svo:

Húsnæðismálastjórn skal fela tæknideild Húsnæðisstofnunarinnar að yfirfara tillögu byggingaraðila á sama hátt og fyrir er mælt í 44. gr., að því er verkamannabústaði varðar.

24. gr.

1. mgr. 58. gr. laganna orðist svo:

Telji húsnæðismálastjórn, að fenginni umsögn tæknideildar, fyrirhugaðar framkvæmdir falla undir ákvæði b- eða c-liðar 36. gr. þessara laga, heimilar hún byggingaraðila að hefjast handa um lokaundirbúning og framkvæmdir.

25. gr.

1. mgr. 59. gr. laganna orðist svo:

Þegar 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 samkvæmt 1. mgr. 60. gr. þessara laga. Miða skal við, að lánsféð komi til greiðslu í samræmi við framkvæmdahraða og skal byggingaraðili senda skriflega úttekt á verkstöðu, staðfesta af trúnaðarmanni sem Húsnæðisstofnun nefnir til.

26. gr.

60. gr. laganna orðist svo:

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða sveitarfélaga skv. b-lið 36. gr. mega nema 80% af áætluðum byggingarkostnaði staðalíbúða þeirra, sem gilda til viðmiðunar fyrir fyrirhugaðar íbúðir, sbr. ákvæði 35. gr. laga þessara. Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða skv. c-lið 36. gr. mega nema allt að 65% af byggingarkostnaði staðalíbúðar. Annan kostnað við framkvæmdirnar skal hlutaðeigandi byggingaraðili bera. Nú verður raunverulegur byggingarkostnaður meiri en nemur áætluðu verði staðalíbúðar, og skal þá hlutaðeigandi byggingaraðili standa undir þeim umframkostnaði.

Heimilt er aðilum er byggja leiguíbúðir skv. c-lið 36. gr. að selja leigutaka hlutareign í íbúð með þeim kvöldum að eignahluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni, en greiðist síðan með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, en án vaxta. Nánari reglur um hlutareign leigutaka skulu settar í reglugerð.

Lán til leiguíbúða skulu að fullu verðtryggt og miðist höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma samkvæmt 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 veitt til 31 árs og vera afborgunarlaus fyrsta árið, en endurgreiðist síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á 30 árum.

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

27. gr.

62. gr. laganna orðist svo:

Leiguíbúðum, sem byggðar eru á vegum sveitarfélaga samkvæmt b-lið 36. gr., skal stjórn verkamannabústaða ráðstafa í umboði sveitarstjórnar. Við úthlutun 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 á hálfu hins opinbera, þ. á m. ungt fólk fyrstu búskaparárin.

Leiguíbúðum, sem byggðar eru samkvæmt c-lið 36. gr., skal lántakandi ráðstafa.

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

28. gr.

63. gr. laganna orðist svo:

Nú er talið hagkvæmt að kaupa eldra húsnæði til nota sem leiguíbúð og er þá Bygging-

arsjóði verkamanna heimilt að veita lán til slíkra kaupa samkvæmt 60. gr., enda fullnægi húsnæðið þeim almennu kröfum, sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði, og kaupverð sé eigi hærra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar. Lánveiting sjóðsins má þá nema sama hlutfalli af kaupverði að frádregnum áhvílandi lánum og lánað er til nýbygginga.

29. gr.

64. gr. laganna orðist svo:

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

30. gr.

Við 66. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar svohljóðandi:

Verðlagning íbúða í verkamannabústöðum skal fara fram samkvæmt ákvæðum þessarar greinar til ársloka 1983 en frá þeim tíma greiðast ekki frekari verðbætur á eftirstöðvar af láni Byggingarsjóðs verkamanna. Frá 1. jan. 1984 reiknast fullar verðbætur samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar á eign seljanda í íbúðinni eins og hún var við árslok 1983.

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

31. gr.

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

Pegar sá, sem sparað hefur fé og lagt í sjóð samkvæmt 1. mgr. 71. gr., hefur náð 26 ára aldri, byggt eða keypt íbúð til eigin þarfa eða stofnað heimili og hefur barn á framfæri, skal hann eiga þess kost að fá endurgreitt sparifé sitt. Enn fremur skulu þeir sem stundað hafa nám samfellt í sex mánuði samkvæmt vottorði skólastjóra eiga þess kost að fá endurgreitt helming þess fjármagns er þeir höfðu lagt í sjóðinn. Ekki er þó heimilt að endurgreiða skyldusparnað á sama ári og hann er dreginn af launum skyldusparenda.

Vextir af innlánum 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 fyrir lán úr sjóðnum að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands samkvæmt 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979.

32. gr.

73. gr. laganna orðist svo:

Undanþegnir skyldusparnaði eru:

- a. Þeir sem búa við varanlega örorku samkvæmt vottorði frá Tryggingastofnun ríkisins.
- b. Gift fólk eða sambýlisfólk, sem heldur heimili og hefur barn á sínu framfæri.
- c. Einstæðir foreldrar sem halda heimili fyrir börn sín.
- d. Þeir sem byggt hafa eða keypt íbúð til eigin þarfa. Sá, sem á rétt til undanþágu frá sparnaðarskyldu, skal sanna það með formlegu vottorði frá skattstjóra. Ella verður hann að láta tilskilið sparifé af hendi en á þá rétt til endurgreiðslu svo sem við verður komið.

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

Heimilt er húsnæðismálastjórn að veita þeim viðbótarlán við önnur lán úr Byggingarsjóði ríkisins sem taka út sparifé sitt til þess að kaupa eða byggja íbúð. Húsnæðismálastjórn skal setja nánari reglur um þær lánveitingar.

33. gr.

75. gr. laganna orðist svo:

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

34. gr.

76. gr. laganna orðist svo:

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

35. gr.

Á eftir VII. kafla laganna komi nýr kafli, er verði VIII. kafla, 77.—83. gr., með fyrirsoðninni: Um byggingarsamvinnufélög, og breytist núverandi töluröð kafla og greina í samræmi við það þannig, að VIII. kafli verður IX. kafli og 77.—79. gr. verða 84.—86. gr.

36. gr.

77. gr. laganna orðist svo:

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 lánastarfsemi 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 hlutadeigandi 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.

37. gr.

78. gr. laganna orðist svo:

Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 46 frá 1937 um samvinnufélög, sjá þó 2. og 3. mgr. þessarar greinar. Lágmarkstala stofnenda skal vera 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarkstala stofnenda vera 50 manns. Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag fyrr 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  $\frac{2}{3}$  hlutar atkvæðisbærra fundarmanna á síðari fundinum samþykkja tillöguna enda séu fundirnir lögmætir samkvæmt 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.

### 38. gr.

79. gr. laganna orðist svo:

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 uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
- b. Með lánum skv. 32. gr. laga þessara er heimilar að greiða lán til byggingarsamvinnufélaga með þeim hætti að fyrri hluti lánsins greiðist einum mánuði eftir fókheldisstig og seinni hluti sex mánuðum síðar. 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, hvernig lokaáfangi skuli skilað.
- c. Með varasjóðstillagi, er nemi allt að 2% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær, sem samkvæmt ákvæðum laga þessara renna í stofn- og rekstrarsjóð.
- d. Stjórn félagsins getur ákveðið að afla félaginu fjár með frjálsu 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 bönkunum. Vaxtakjör skulu vera þau sömu og eru á ársinnstæðubókum viðskiptabankanna á innstæðutímum. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanns endurgreiðast að viðbættum vöxtum, þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki, sem hann á aðild að, og ganga þá, ásamt vöxtunum, upp í byggingarkostnaði.

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.

### 39. gr.

80. gr. laganna orðist svo:

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 þrjú 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 bygging-

arkostnaðar 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 téd 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 tilskilinn  $\frac{1}{5}$  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. Þeir félagsmenn, sem ekki eru íbúðareigendur, skulu þó hafa forgangsrétt fyrir þeim, sem eiga hús eða íbúð fyrir á félagssvæðinu, sem að álitum stjórnar félagsins fullnægir íbúðapörf þeirra.

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

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

40. gr.

81. gr. laganna orðist svo:

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 íbúðareigenda 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.

Byggingarsamvinnufélag verður ekki krafði skaðabóta af einstökum félagsmönnum eða byggingarflokki, nema tjón verði rakið til mistaka eða vanrækslu stjórnar eða framkvæmdastjóra félagsins.

41. gr.

82. gr. laganna orðist svo:

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 íbúðarar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að verða, má á 5 ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt 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.

42. gr.

83. gr. laganna orðist svo:

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera stjórnnum byggingarsamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra. Enn fremur skal hún með

lánnum skv. 32. gr. laga þessara stuðla að því að unnt sé að ljúka framkvæmdum á sem skemmstum tíma.

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

#### 43. gr.

Töluliður 1 til 6 í ákvæði til bráðabirgða falli brott en í stað þeirra komi eftirfarandi:

1. Ríkisstjórn er heimilt að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að fresta hluta afborgana af fullverðtryggðum lánnum Byggingarsjóðs verkamanna og Byggingarsjóðs ríkisins ef greiðslubyrði lánanna eykst frá því sem hún var í október 1982 vegna hækkunar á lánskjaravísitölu umfram hækkun vísitölu kauptaxta verkamanna, samkvæmt útreikningum kjararannsóknarnefndar. Þeim afborgunum sem frestað er samkvæmt framansögðu skal bætt við höfuðstól lánsins og lánstíminn lengjast eftir þörfum svo að greiðslubyrði lánsins aukist ekki af þeim sökum.
2. Ríkisstjórninni er heimilt að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að lækka vexti af hlutaverðtryggðum lánnum Byggingarsjóðs ríkisins sem veitt voru á árunum 1974 til 1979 ef uppfærðar eftirstöðvar láns nema hærrí fjárhæð en 250 þúsundum króna miðað við október 1982. 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.

#### 44. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Frá sama tíma falla úr gildi lög nr. 36 frá 1952, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum og lög nr. 59 frá 1973, um breytingu á lögum nr. 30 frá 1970, um Húsnæðismálastofnun ríkisins. Þegar lög þessi hafa hlotið staðfestingu skal fella meginmál þeirra inn í lög nr. 51/1980 og gefa þau út svo breytt.

#### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Þegar lög um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 51/1980 komu til framkvæmda kom fljótlega í ljós, að æskilegt var að breyta nokkrum atriðum í þeim lögum til að auðvelda framkvæmd þeirra. Húsnæðismálastjórn fjallaði nokkuð um hugsanlegar breytingar á lögnum seint á árinu 1981 og setti nefnd stjórnarmanna í að undirbúa málið. Sendi stjórnin uppkast að frumvarpi til félagsmálaráðherra sem síðan flutti málið á síðasta alþingi vorið 1982. Frumvarpið var lagt fram í efri deild og fékk þar góðar undirtektir, en hlaut ekki afgreiðslu fyrir þinglok.

Félagsmálaráðherra skipaði svo á síðastliðnu sumri starfshóp til að fjalla um fjárhagsvanda hinna opinberu byggingarsjóða, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna, og til þess að kanna og gera tillögur um ýmsa þætti húsnæðismála. Í starfshópnum störfuðu eftirtaldir menn: Alexander Stefánsson, Guðmundur G. Þórarinnsson, Jón Ormur Halldórsson, Ólafur Jónsson og Þorvaldur Mawby. Svavar Gestsson, félagsmálaráðherra, fylgdist með störfum hópsins og sat flesta fundi hans. Þeir Ingi Valur Jóhannsson og Jón Rúnar Sveinsson störfuðu með hópnunum sem sérfræðilegir ráðunautar. Starfshópurinn varð sammála um ákveðnar tillögur sem hann beindi til ríkisstjórnarinnar. Þær tillögur voru kynntar á blaðamannafundi fyrir nokkru og í framhaldi af þeirri tillögugerð varð frumvarp það til, sem hér liggur fyrir.

Frumvarpið gerir ráð fyrir ýmsum lagfæringum sem eru í samræmi við þær tillögur sem starfshópurinn gerði og kynntar voru opinberlega fyrir nokkru og birtar hafa verið í blöðum.

Engu að síður þykir rétt að birta hér í heild tillögur þær um húsnæðismál sem starfshópurinn lagði fyrir ríkisstjórnina og ríkisstjórnin hefur nú gert að sínum. Gerist það með þeim hætti að ríkisstjórnin flytur breytingartillögur við húsnæðismálalögin í formi þess frumvarps sem hér liggur fyrir og með þeim hætti að ríkisstjórnin hefur þegar tekið ákvarðanir í samræmi við tillögur starfshópsins. Má þar nefna ákvörðun um verulega hækkun á framlagi ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins á árinu 1983. Þá hefur ríkisstjórnin ákveðið að hefja viðræður við bankana um greiðari samskipti húsbýggjenda og þeirra sem kaupa íbúðir við bankakerfið en verið hefur og eru þær viðræður þegar hafnar og verður væntanlega hægt að kynna nýtt fyrirkomulag í þeim efnum samhliða því að alþingi tekur afstöðu til frumvarpsins sem hér liggur fyrir.

Í frumvarpinu er komið inn á fjölmarga þætti í húsnæðismálum sem ekki verður farið út í að rekja hér í smáatriðum, en hér fer á eftir greinargerð um frumvarpið í því formi, að fyrst eru birtar tillögur um húsnæðismál, sem starfshópur um húsnæðismál lagði fram fyrir ríkisstjórnina, í öðru lagi eru birtar skýringar við einstakar tillögur um húsnæðismál, í þriðja lagi eru svo birtar athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins og aðrar nauðsynlegar skýringar.

#### **Tillögur um húsnæðismál.**

1. Lán til þeirra sem eru að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð hækki verulega á næstu árum og eigi minna en um 25% að raungildi þegar á árinu 1983 frá og með næstu starfsáætlun Húsnæðisstofnunar. Fyrir 1984 skal tekin ákvörðun um frekari hækkun.
2. Framlag ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins verði tvöfaldað að raungildi frá árinu 1982.

Byggingarsjóður verkamanna haldi óskertum tekjum sínum samkvæmt lögum, þ. e. eigi lægri tekjum en sem nemur 1% launaskatti, eins og hann er að raungildi 1982.

3. Öllum lífeyrissjóðum á landinu verði skylt að kaupa skuldabréf fyrir eigi lægri fjárhæð en sem nemur 45% af ráðstöfunartekjum sínum af Byggingarsjóði ríkisins, Byggingarsjóði verkamanna, ríkissjóði, Framkvæmdasjóði eða öðrum fjárfestingarlánasjóðum atvinnuveganna sem viðurkenndir eru af fjármálaráðuneytinu og samkvæmt þeirri skiptingu sem ákveðin er í fjárlögum. Seðlabankinn geri tillögur um fyrirkomulag, sem tryggi betur en nú er aðild lífeyrissjóða að húsnæðislánakerfinu.
4. Reglum lífeyrissjóðanna um lánveitingar til sjóðfélaga verði breytt á þann veg að lán verði aðeins veitt til húsnæðismála. Gengið verði frá þessum málum með samningum við lífeyrissjóðina.
5. Fellt verði niður ákvæði í lögum nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins sem kveða á um bindingu útlánsvaxta Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar og Seðlabanka Íslands.
6. Ríkisstjórnin beitir sér fyrir samkomulagi við viðskiptabanka og sparisjóði um samræmda þátttöku í fjármögnun húsnæðismála. Í þessu skyni verði stofnaðir nýir húsnæðisreikningar í viðskiptabönkum og sparisjóðum þar sem innlán í 2—4 ár veiti rétt til 15 ára viðbótarláns við lán frá Byggingarsjóði ríkisins. Upphæð láns ákvarðast af reglum sem taka mið af innlánsstíma. Það fjármagn sem bankarnir lána til lengri tíma í þessu skyni verði heimilt að draga frá bindiskyldu viðkomandi banka hjá Seðlabanka Íslands.

Jafnframt verði kannað hvort unnt sé að beita skattfríðindum til að hvetja til sparnaðar í bönkum í þágu húsnæðismála.

7. Viðskiptabankarnir taki að sér að veita framkvæmdaaðilum í byggingariðnaði framkvæmdalán á byggingartímanum sem Byggingarsjóður ríkisins endurgreiðir þegar íbúðir eru lánshæfar samkvæmt reglum sjóðsins.  
Jafnframt því sem framkvæmdalán frá Byggingarsjóði ríkisins falli niður verði tekinn upp sá háttur að sjóðurinn greiði nýbyggingarlán til byggingarsamvinnufélaga og viðurkenndra framkvæmdaaðila í tvennu lagi, fyrri hlutann einum mánuði eftir foheldisstig, seinni hlutann 6 mánuðum síðar.
8. Til hagræðingar og einföldunar fyrir lántakendur húsnæðistengdra lána leiti Húsnæðisstofnun samstarfs við banka, sparisjóði og lífeyrissjóði um nýtt fyrirkomulag lánveitinga og afborgana húsnæðislána. Fyrirkomulag þetta byggi á því, að lántakandi eigi aðgang að upplýsingum og gögnum frá öllum ofangreindum aðilum í sínum eigin viðskiptabanka, þar sem útborgun og innheimta húsnæðistengdra lána fari sömuleiðis fram.
9. Innheimta skyldusparnaðar ungs fólks til húsnæðismála verði bætt og reglur um endurgreiðslu hertar, auk þess sem að eflað verði kynning á ávöxtunarkjörum og skattfríðindum skyldusparnaðar. Heimilt verði að veita viðbótarlán til þeirra sem taka út skyldusparnað sinn til að byggja eða kaupa íbúð. Viðbótarlán miðist við innlánstíma og upphæð skyldusparnaðar. Húsnæðismálastjórn setji nánari reglur um þessar lánveitingar.
10. Verðtrygging afborgana og vaxta húsnæðislána verði ætíð bundin við þá af vísitölunum tveimur, kauplagsvísitölu (samkvæmt útreikn. kjararannsóknarnefndar) og lánskjaravísitölu, sem er **lægri**. Hins vegar verði eftirstöðvar lánsins reiknaðar upp eftir lánskjaravísitölu. Ef t. a. m. lán sem veitt var til 26 ára er ekki að fullu greitt (vegna bindingar eftirstöðva við lánskjaravísitölu) verði veitt nýtt lán sem framlengir það gamla eftir þörfum. Með þessu móti er tryggt að afborganir af húsnæðislánum hækki ekki úr hófi fram á tímum lífskjarasamdráttar.
11. Hafnar verði skipulegar byggingar leiguíbúða og verður lögð áhersla á eftirtalda liði:  
**Í fyrsta lagi** verði veitt lán til byggingar sérhannaðra leiguíbúða fyrir **aldraða** með hlutafjárþátttöku leigjenda.  
**Í öðru lagi** verði gert sérstakt átak í leiguíbúðarmálum námsmanna og skal stefnt að því að byggðar verði eigi færri en 150 námsmannaíbúðir á næstu 3 árum. Leitað verði eftir þátttöku eftirtalinnna aðila auk Húsnæðisstofnunar í fjármögnun þessa átaks: Bygðasjóðs, Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga og Lánasjóðs sveitarfélaga.
12. Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins sem flutt var á síðasta alþingi verði flutt á yfirstandandi löggjafarþingi að lokinni endurskoðun sem taki mið af þeim tillögum sem komið hafa fram hér að framan.  
Þá verði nógildandi lög um byggingarsamvinnufélög (V. kafli laga nr. 30/1970, sbr. l. nr. 59/1973) endurskoðuð og felld inn í frumvarpið sem sérstakur kafli.
13. Þjónustu- og upplýsingastarfsemi á vegum Húsnæðisstofnunar verði eflað með aukinni ráðgjafarstarfsemi við lántakendur og einnig verði hafin skipuleg vinnsla upplýsinga um húsnæðismál í landinu, svo og gerð forspáa og áætlana um íbúða- og byggingaþörf.
14. Kannaðar verði leiðir til þess að lækka byggingarkostnað, meðal annars með lækkun aðflutningsgjalda á byggingarefni, lækkun launaskatts og aðstöðugjalds.

#### **Skýringar við einstakar tillögur.**

Hér fara á eftir skýringar við einstakar tillögur starfshópsins:

1. Í eftirfarandi töflu er sýnd skipting lána Byggingarsjóðs ríkisins árið 1982 (samkvæmt endanlegri áætlun, dagsettri 2. júní 1982).

### Endanleg áætlun 1982, m.kr.

Nýbyggingar	167
Eldri íbúðir	115
Leigu- og söluíbúðir sveitarfélaga	26
Framkvæmdalán	20
Íbúðir aldraðra/dagvistarstofnanir	17
Viðbyggingar/endurbætur	14
Annað	15

Samtals 374

Ef gert er ráð fyrir að nýbyggingarlán til þeirra sem eru að byggja í fyrsta sinn verði 400 og lán til þeirra sem kaupa sína fyrstu íbúð verði 1200, verður kostnaðarauki af fyrstu tillögunni um 70 m.kr. Þá er einnig gert ráð fyrir að útgjöld sjóðsins til framkvæmdalána hækki um 6 m.kr., en lán til framkvæmdaðila miðast við nýbyggingarlán, og myndi því 25% hækkunar lána til þeirra sem ekki eiga íbúð einnig gæta þar.

2. Í nýframlögðu fjárlagafrumvarpi er framlag ríkissjóðs áætlað **71.5 m.kr.**, og tvöföldun þess jafngilti því **143 m.kr.** Framlagið var á yfirstandandi ári áætlað **53.8 m.kr.** og yrði tvöföldun þeirrar upphæðar að raungildi og miðað við 42% verðlagshækkun milli ára **152.8 m.kr.**

Launaskattur var lagður á launagreiðendur með sérstöku samkomulagi við gerð kjarasamninga og um leið markaður tekjustofn til lausnar á húsnæðismálum lágtekjufólks í verkalýðshreyfingunni. Það samkomulag var ótvírætt grundvöllurinn að setningu laga nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins og forsenda fyrir þeirri fjármögnum sjóðanna sem þar er gert ráð fyrir.

Ríkisstjórnin hefur ákveðið að auka framlag úr ríkissjóði um 85 m.kr. Þessi upphæð nær þeirri tvöföldun sem gert er ráð fyrir í þessari tillögu.

3. Sala á skuldabréfum til lífeyrissjóðanna hefur á liðnum árum verið einn helsti tekjustofn Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Þessi viðskipti verða að teljast mjög æskileg ráðstöfun á því fjármagni sem lífeyrissjóðirnir þurfa að geyma til síðari tíma.

Nú þegar fjármagnsskortur er verulegur á lánamarkaði þá hafa nokkrir fjársterkir sjóðir látið undan ásókn sjóðfélaga sinna, eða annarra aðila, og ráðstafað fjármagni sínu til annarra hluta en kaupa á skuldabréfum byggingarsjóðanna. Flestir lífeyrissjóðir hafa þó, þrátt fyrir breyttar aðstæður, haldið áfram kaupum á skuldabréfum með viðunandi hætti.

Allir eiga rétt á lánum hjá Byggingarsjóði ríkisins til húsnæðismála og skapast því mikið misrétti á milli sjóðfélaga í einstökum lífeyrissjóðum, ef ekki er komið föstu skipulagi á skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna. Nokkrir lífeyrissjóðir leggja mikla áherslu á það að kaupa skuldabréf af lánasjóðum í sinni atvinnugrein og er því hér lagt til að það verði heimilað innan ramma lánsfjárlaga.

4. Lánsréttur félaga lífeyrissjóðs myndast nú við greiðslu iðgjalda í tiltekinn árafjölda.

Margir verða til þess að notfæra sér þennan rétt þó að þeir séu ekki á sama tíma að fjárfesta í eignum sem fylgja verðlaginu með sama hætti og verðtryggt lán. Til þess að geta aðstoðað félaga sína verulega við kaup á íbúðum þurfa lífeyrissjóðirnir að breyta reglum um lánsrétt og binda hann við kaup eða viðgerð á íbúð fyrir fjölskyldu lántakandans.

5. Vextir á nær öllum útlánum Byggingarsjóðs ríkisins eru nú, skv. lögum nr. 51/1980, bundnir við 2% og vextir af meginhluta útlána Byggingarsjóðs verkamanna við 0.5%.

Öll þau skuldabréf sem sjóðirnir selja eru hins vegar með 3.5% vöxtum og til 15—16 ára, sem er styttri lánstími en á obbanum af útlánum sjóðanna. Augljóst er, að áframhaldandi mismunur á vöxtum þess fjár sem sjóðirnir fá að láni og þess fjár sem þeir lána út mun þegar á allra næstu árum grafa undan fjárhagsgetu sjóðanna. Þetta sést glögg ef skoðuð er skuldabréfasala Byggingarsjóðs ríkisins til lífeyrissjóðanna á yfirstandandi ári, en hún er áætluð **187 m.kr.** Miðað við 50% meðalverðbólgu á ári og að öll upphæðin sé lánuð út á þessu ári, þá myndi sjóðurinn á næstu 5 árum fá inn greiðslur frá lántakendum sem næmu **231 m.kr.**, en yrði hins vegar að standa í skilum við lífeyrissjóðina með **349.6 m.kr.** Sú upphæð sem sjóðurinn þarf að greiða er rúmlega **50% hærri** en sú sem hann fær inn. Það er því alger forsenda fyrir framtíðarstöðu hinna opinberu byggingarsjóða, að þeir þurfi ekki að bera slíkan vaxtamun til frambúðar.

6. Viðskiptabankar og sparissjóðir verja nú verulegum hluta af útlánnum sínum til einstaklinga til fyrirgreiðslu við þá sem eru að byggja eða kaupa íbúð. Að mestu leyti er þó sú fyrirgreiðsla í formi skammtímalána sem flestum er ókleift að standa undir eftir að öll lán eru verðtryggt eða með mjög þungum vöxtum.

Hugmyndin að baki sérstaks húsnæðisreiknings í þágu húsnæðismála er að auka samvirkni fjármagns- og húsnæðiskostnaðar. Aukinn sparnaður auðveldar hækkun lána og lengingu lánstíma.

Tillagan um undanþágu frá bindiskyldu Seðlabankans byggist á því að um aukinn sparnað verði að ræða hjá þeim sem eru að búa sig undir að byggja eða kaupa íbúð.

7. Viðskiptabankarnir veita nú byggingarsamvinnufélögum og öðrum framkvæmdaaðilum lán í vaxandi mæli til starfsemi sinnar.

Að því er stefnt að bankarnir taki að fullu við veitingu framkvæmdalána á byggingartímanum en byggingarsjóður endurgreiði þau síðan með lánnum til kaupenda íbúðanna með venjulegum hætti.

Þessu fyrirkomulagi fylgir hagræði fyrir báða aðila; Byggingarsjóður ríkisins losnar undan víxlviðskiptum sem fylgja framkvæmdalánnum en á móti kemur að framkvæmdaaðilar fá lán sín frá Byggingarsjóði ríkisins greidd út á skemmri tíma en áður.

8. Með aukinni samvinnu aðila húsnæðislánakerfisins er stefnt að bættri þjónustu við lántakendur varðandi almennar upplýsingar um húsnæðislán, útborgun lána og afborganir. Þannig verði fyrir hendi hjá Húsnæðisstofnun og viðskiptabönkum eða sparissjóðum almenn þjónusta sem veiti upplýsingar um réttindi og möguleika til lána hjá húsnæðislánakerfinu ásamt ráðgjöf við útreikning á greiðslubyrði lána og gerð greiðsluáætlana. Gjaldkögum lána verði jafnframt fjölgað svo að greiðslubyrði dreifist jafnar yfir árið.

9. Innheimta skyldusparnaðar er í mjög úreltu formi og vantar mikið á að hann komi allur til skila eins og lögin gera ráð fyrir. Eftir að skyldusparnaðurinn er nú ávaxtaður betur en aðrar innistæður í bönkum þá verður að telja réttinn til endurgreiðslu óþarflega rúman. Algenget er að skólafólk fái skyldusparnað sinn endurgreiddan á sama árinu og til hans er stofnað. Þó er skyldusparnaðurinn dreginn frá skattskyldum tekjum á næsta ári.

Viðbótarlán til þeirra, sem geyma skyldusparnað sinn inni hjá Byggingarsjóði ríkisins þar til þeir kaupa íbúð, ætti að örva til sparnaðar.

10. Þessari tillögu er ætlað að tryggja að greiðslubyrði húsnæðislána þyngist ekki á tímum neikvæðrar þróunar í tekjum launafólks. Efnahagsþróun hérlendis hefur verið fremur sveiflukennd undanfarna áratugi. Samkvæmt riti Seðlabankans, Hagtölum mánaðarins, hefur t. a. m. hækkun vísitölu kauptaxta launþega síðan 1979 samtals sex sinnum verið minni en hækkun reiknaðrar lánskjaravísitölu. Þetta hefur gerst allan þann tíma sem liðinn er síðan farið var að miða verðtryggingu við lánskjaravísitölu. Það er þó einróma álit þeirra sem gerst þekkja, að er til lengdar lætur muni lánskjaravísitala hækka ívið

minna en launatekjur. Hin neikvæða þróun undanfarin ár hefur hins vegar valdið verulegum áhyggjum, ekki síst innan hreyfingar launamanna.

Í framkvæmd leiðir þessi tillaga í reynd til þess að slakað er á verðtryggingu húsnæðislána á tímum lífskjararýrnunar, en hinir opinberu byggingarsjóðir eru ekki látnir gjalda þessa, heldur fá lánin greidd með fullri lánskjaravísitölu, en þó á ívið lengri tíma ef lífskjarþróun hefur einhvern tíma á lánstímanum verið neikvæð.

11. Það er samdóma álit starfshópsins að þörf sé sérstakra, skjótra aðgerða til þess að bæta úr húsnæðismálum námsmanna, sem um leið myndi hafa jákvæð áhrif á leigumarkaðinn í heild. Í þessu skyni er í tillögum hópsins tiltekinn ákveðinn lágmarksfjöldi íbúða og framkvæmdahraði, svo og líklegir þátttakendur í fjármögnun átaksins, auk Byggingarsjóðs ríkisins.

Upp á síðkastið hefur orðið vart sívaxandi þarfar aldraðra fyrir smærri og/eða sérhannaðar íbúðir. Til lausnar á þessum vanda hafa komið fram hugmyndir í starfshópnum um **hluthafaíbúðir** fyrir aldraða. Slíkt fyrirkomulag er algengt á Norðurlöndum (andelslejligheder, insatslægheter). Í sem stystu máli felur þetta fyrirkomulag það í sér, að íbúðarhafinn á hlut í þeirri íbúð sem hann býr í, sem að mestu er þó í eign sameignarfélags eða fyrirtækis sem greiðir svipaðar upphæðir og um væri að ræða venjulegar leigugreiðslur. Hlutareign íbúðarhafans tryggir honum hins vegar ótakmarkaðan seturétt og rúman ráðstöfunarrétt yfir íbúðinni.

Stofna mætti hlutafélög um húsnæði fyrir aldraða og væri í byrjun auglýst eftir þátttakendum, sem legðu t. d. fram 20% af verðmæti væntanlegrar íbúðar. Ávöxtun þess fjár og endurgreiðsla ef óskað væri eftir því, væri tryggð. Sveitarfélag legði fram 20% og opinberir lánasjóðir lánuðu síðan þau 60% sem á vantaði.

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

##### Um 1. gr.

Mikilvægasta breyting 1. greinar frumvarpsins er sú, að sett er ákveðið lágmark á framlag ríkissjóðs á fjárlögum til Byggingarsjóðs ríkisins. Var sú leið valin, að ákveða framlagið tvöfalt hærra en á árinu 1982, fremur en að miða við tekjur af launaskattsstigi, þar sem nú eru uppi kröfur um að fella niður launaskatt af einstökum atvinnugreinum. Aðrir markaðir tekjustofnar Byggingarsjóðs hafa þegar verið felldir niður og því ekki ástæða til að telja þá upp í lagagrein.

##### Um 2. gr.

Hér er byggingarsamvinnufélögum bætt inn í tölulíðinn enda eru þau langstærstu framkvæmdaaðilar í íbúðarbyggingum.

##### Um 3. gr.

Tilgangur þeirra breytinga sem gerðar eru með 3. gr. er sá að greiða fyrir byggingu leiguíbúða. Er því heimilað að veita lán til einstaklinga og fyrirtækja sem byggja vilja slíkar íbúðir, en ákvæði sett um að lánin falli í gjalddaga ef íbúð er tekin til annarra nota.

##### Um 4. gr.

Með greininni eru opnaðir möguleikar fyrir sveitarfélög og stofnanir að fá aukið fjármagn til bygginga fyrir aldraða. Þetta er í fyrsta lagi gert með því að heimila hlutareign þeirra sem fá íbúðirnar til afnota og í öðru lagi með því að heimila sölu á skuldabréfum til þeirra sem þarfnast vistunar á stofnun og hafa nokkur fjárráð.



Þegar rætt er um hlutareign 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, eða hann greiðist út 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 nokkurt fjármagn 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 fyrir aldraða.

Jafnframt er talið æskilegt að setja takmörk fyrir ráðstöfun vistrýmis eða íbúða með skuldabréfasölu, í því augnamiði að gæta hagsmuna þess fólks sem þarfnast vistunar en ekki ræður yfir neinu fjármagni. Gert er ráð fyrir því að samkvæmt þessari grein verði aðeins veitt lán til sveitarfélaga, stofnana og fyrirtækja sem byggja íbúðir eða vistheimili fyrir aldraða, eða barnaheimili, en ekki íbúða til einkaeigna.

Um 5. gr.

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

Um 6. gr.

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

Um 7. gr.

Þessi grein felur í sér tvenns konar breytingar. Annars vegar er bætt inn heimild til að lána einstaklingum og fyrirtækjum fé til þess að endurbyggja heilsuspillandi húsnæði. Hins vegar er felld niður bakábyrgð sveitarstjórnar eins og í 6. gr.

Um 8. gr.

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

Um 9. gr.

Með þessari grein er gert ráð fyrir því að viðskiptabankarnir taki við því verkefni af Byggingarsjóði ríkisins að veita byggingarsamvinnufélögum og öðrum framkvæmdaaðilum rekstrarlán á byggingartímanum. Er því húsnæðismálastjórn heimilað að endurgreiða þau lán innan tiltekins tíma frá því að húsin eru foheld.

Um 10. gr.

Með þessari grein frumvarpsins er lagt til að ákvörðun um vexti af lánnum Byggingarsjóðs ríkisins verði ekki bundin í lögum, heldur verði þeir ákveðnir af ríkisstjórn að fengnum tillögum Seðlabankans. Þó þótti ekki rétt að afnema bindingu laganna á vöxtum á lánnum til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis og lánnum til einstaklinga með sérþarfir. Í öðru lagi er lagt til að gjalddagar lána verði ekki bundnir við tiltekna daga ársins og er það felld niður úr greininni.

Um 11. gr.

Með greininni er heimilað að hækka lán til þeirra sem enga íbúð eiga og hafa ekki átt íbúð á síðustu 2 árum. Ennfremur er í greininni heimild til að veita hærri lán til nýrra íbúða sem byggðar eru á lögbýlum.

Um 12. gr.

Með þessari grein er lagt til að Byggingarsjóður verkamanna láni ekki aðeins til sveitarfélaga sem byggja leiguíbúðir heldur einnig til félagsamtaka, stofnana og fyrirtækja sem byggja leiguíbúðir fyrir félagsmenn sína eða aðra sem þurfa á leiguhúsnæði að halda. Er þá sérstaklega höfð í huga sú mikla þörf sem námsfólk hefur fyrir leiguhúsnæði. Lítið hefur verið byggt af leiguíbúðum hér á landi um margra ára skeið enda fer þeim stöðugt fækkandi. Á öllum þéttbýlisstöðum er þó ætíð brýn þörf fyrir nokkurt magn leiguíbúða og er því hér opnuð leið til þess að lána til slíkra framkvæmda.

Um 13. gr.

Hér er lagt til að fella niður e-lið 37. gr. laganna en hann var byggður á misskilningi þar sem Byggingarsjóður verkamanna er ekki seljandi íbúða í verkamannabústöðum.

Um 14. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 15. gr.

Þar sem lánshlutfall til íbúða í verkamannabústöðum er allhátt þykir ekki fært að láta lánið ná til kostnaðarauka við bílskúr undir húsum eða í tengslum við íbúðirnar. Sama gildir við endursölu á íbúðum í verkamannabústöðum, en þó er nauðsynlegt að tryggja að bílskúr sem byggður hefur verið fylgi íbúðinni við sölu. Skal hann þá metinn sérstaklega og getur seljandi ekki vænst þess að fá eign sína í bílskúrnum staðgreidda eins og í íbúðinni.

Um 16. gr.

Með þessari grein 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 17. gr.

Tilgangur þeirra breytinga sem felast í þessari grein er sá sami og fram kemur í 16. gr. Auk þess eru nánari ákvæði um framkvæmdaratriði.

Um 18. gr.

Hér er slakað á ákvæðum um rétt til veðsetningar íbúða í verkamannabústöðum. Heimilað er að hleypha lífeyrissjóðsláni fram fyrir lán Byggingarsjóðs verkamanna, að því tilskildu að síðarnefnda lánið lækki sem nemur upphæð lífeyrissjóðslánsins.

Um 19. gr.

Í þessari grein eru 4 efnisatriði. Í fyrsta lagi er fellt niður að binda framlag kaupanda íbúðar við 10% af kostnaðarverði. Það getur oft verið meira þó heimilt sé að lána allt að 90% af byggingarverði íbúða.

Í öðru lagi er fellt niður að skylt sé að taka 1. veðrétt fyrir lánnum Byggingarsjóðs verkamanna. Ef kaupandi að íbúð í verkamannabústað á rétt á lífeyrissjóðsláni má gefa eftir 1. veðrétt, en þó má veðsetning íbúðar aldrei fara yfir 90% af kostnaðarverði.

Í þriðja lagi er fellt niður að binda vaxtaþrósentu sjóðsins í lögum, en í staðinn er sett sambærilegt ákvæði og um Byggingarsjóð ríkisins.

Í fjórða lagi er fellt niður að binda greiðsludaga lána við tiltekna daga til samræmingar við starfsreglur bankanna.

Um 20. gr.

Hér er kaupskylda sveitarfélaga á íbúðum sem byggðar eru samkvæmt nýju lögnum nr. 51/1980 stytt úr 30 árum í 15 ár, en sveitarfélögin hafa lagt mikla áherslu á þessa breytingu.

Um 21. gr.

Með þeim breytingum sem hér er lagt til að gera á 54. gr. laganna eru ákvæði greinarinnar um verðlagningu íbúðanna gerð fyllri en áður var. Með breytingunum er verið að tryggja að þeir sem selja íbúðir í verkamannabústöðum fái verðbætur á það fjármagn sem þeir lögðu í íbúðina, en engan söluhagnað. Hliðsjón er höfð af fyrri reglum um endursölu íbúða en tekið tillit til þeirra breytinga sem leiðir af fullri verðtryggingu lána.

Síðasta málsgrein greinarinnar er nýmæli sem tekur tillit til þeirra aðstæðna sem skapast þar sem íbúðaverð fylgir ekki öðrum verðlagshækkunum. Þær aðstæður koma jafnan upp þegar erfiðleikar eru í atvinnulífi í einstökum byggðarlögum og fólki fækkar af þeim sökum. Við þær aðstæður er heimilað að taka aukaafskrift af íbúðunum og jafnframt skal þá afskrifa lán Byggingarsjóðs verkamanna.

Um 22. gr.

Tilgangur þessarar greinar er að laga löginn að því hlutverki Byggingarsjóðs verkamanna að veita lán til félagasamtaka og stofnana sem byggja leiguíbúðir skv. c-lið 36. gr. jafnframt því að halda áfram að veita lán til sveitarfélaga sem byggja leiguíbúðir. Þegar rætt er um félagasamtök og stofnanir sem framkvæmdaaðila við byggingu leiguíbúða eru hafðar í huga sjálfseignarstofnanir svo sem Félagsstofnun stúdenta og aðrar sambærilegar stofnanir, samtök leigjenda, verkalýðsfélög og fleiri hagsmunaaðilar sem myndað gætu samtök til þess að byggja leiguíbúðir til afnota fyrir félagsmenn eða til útleigu á almennum markaði. Þurfa þá slíkir aðilar að leggja fram fjármagn sem nemur 35% af byggingarkostnaði.

Um 23. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 24. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 25. gr.

Greinin fjallar um framkvæmdaatriði við lánveitingar til byggingaraðila leiguíbúða og vísast til skýringa við 22. gr.

Um 26. gr.

Greinin gerir ráð fyrir því að lánveitingar til sveitarfélaga sem byggja leiguíbúðir megi nema allt að 80% af byggingarkostnaði íbúðanna eins og verið hefur. Lán til annarra byggingaraðila sem byggja leiguíbúðir fyrir almennan markað eða einstaka þjóðfélagshópa, svo sem námsmenn, verði breytileg eftir aðstæðum en að hámarki 65% af byggingarkostnaði. Þá er tekið upp það nýmæli að heimila byggingaraðilum að selja leigutaka hlutareign í þeirri íbúð sem hann fær til afnota með tilteknum kvöðum um afnotarétt og endurgreiðslu.

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

Um 27. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 28. gr.

Þessi grein opnar þann möguleika að aðrir aðilar en eingöngu sveitarfélög, svo sem er í gildandi lögum, geti keypt eldri íbúðir til rekstrar sem leiguíbúðir. Umsóknir um lán til slíkra íbúðakaupa liggja nú fyrir hjá húsnæðismálastjórn frá samtökum námsmanna, en ekki er heimilt að veita slík lán að lögnum óbreyttum.

Um 29. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 30. gr.

Með því að greiða þeim sem selja íbúðir í verkamannabústöðum sérstakar verðbætur á hluta af eftirstöðvum af láni Byggingarsjóðs verkamanna er allvel gert við þá sem selja slíkar íbúðir. Var sú uppbót á söluverðið rökstudd með samanburði við þá sem selja íbúðir á almennum markaði og hafa hagnast á óverðtryggðum lánnum. Við endursölu á íbúðum í verkamannabústöðum sem byggðir eru eftir gildistöku nýrra laga 1. júlí 1980 gilda aðrar reglur um verðlagningu íbúða við endursölu þeirra. Vegna verðtryggingar á lánnum samkvæmt þeim lögum eru þær reglur seljendum miklu óhagstæðari en þær sem gilda um eldri íbúðir.

Vegna þess mikla misræmis sem þarna skapast innan verkamannabústaðakerfisins virðist eðlilegt að setja þau takmörk sem hér er lagt til svo að mismunur á verðlagi íbúða aukist ekki frá árslokum 1983.

Um efnisatriði síðari viðbótarmálgreinar 66. gr. laganna vísast til skýringa með 21. gr. en nauðsynlegt er að setja sambærileg ákvæði hér inn þar sem aðrar reglur gilda um verðlagningu þeirra íbúða í verkamannabústöðum sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

Það skal tekið fram að málgreinar þessar eiga að bætast við 66. gr. laganna eins og hún er eftir setningu bráðabirgðalaga frá 27. júlí 1982.

Um 31. gr.

Með þessari grein er þrengdur nokkuð réttur ungmenna til þess að fá endurgreitt það fjármagn sem haldið hefur verið eftir af launum í samræmi við ákvæði um skyldusparnað ungs fólks í 71. gr. laga nr. 51/1980. Sú breyting hefur á orðið síðan lögín voru sett að mikill meirihluti ungs fólks stundar nú framhaldsnám af einhverju tagi og námslán hafa hækkað verulega. Þá er girt fyrir þá misnotkun laganna að endurgreiða fjármagnið á sama ári og það er dregið af launum og undanþegið tekjuskatti.

Ávöxtun þessa fjár er nú sú besta sem völ er á hjá lánastofnunum, og því meiri rök nú fyrir því að binda það í auknum mæli.

Um 32. gr.

Með þessari grein eru undanþáguheimildir laganna gerðar skýrari og þannig leitast við að fyrirbyggja misnotkun þeirra. Þá er einnig tekið upp heimildarákvæði til húsnæðismálastjórnar að lána viðbótarlán til skyldusparenda þegar þeir taka út sparifé sitt til þess að kaupa eða byggja íbúð.

Um 33. gr.

Með þessari grein er gerð sú breyting á innheimtu skyldusparnaðar að horfið er frá sparimerkjakerfinu og Póstgíróstofunni falin innheimtan með sama hætti og orlofsfé af tímakaupi launafólks.

Er þessi kerfisbreyting af kunnugum talin mjög til bóta.

Um 34. gr.

Launagreiðendum er gert skylt að halda eftir af launum starfsmanna sinna samkvæmt ákvæðum þessara laga og gerðir ábyrgir fyrir skilum á því fjármagni, en nokkur misbrestur hefur verið á því að lögnum um skyldusparnað hafi verið framfylgt.

Um 35. gr.

Með þessari grein er tekin ákvörðun um að lög um byggingarsamvinnufélög skuli vera hluti af húsnæðislöggjöfinni. Þegar lög nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins voru sett vannst ekki tími til þess og gerðir ábyrgir þennan kafla laganna en í umræðum kom fram að því yrði unnið. Með því að taka kaflann um byggingarsamvinnufélög inn í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins er löggjafinn að viðurkenna að þau eru einn þáttur í félagslegri lausn húsnæðismála og því rétt að veita þeim fyrirgreiðslu í samræmi við það.

Um 36. gr.

Greinin fjallar um tilgang byggingarsamvinnufélaga og þau verkefni sem þau geta tekist á hendur til þess að ná þeim tilgangi félaganna að byggja á hagkvæman hátt fyrir sína félagsmenn. Litlar efnisbreytingar eru í greininni frá fyrri lögum.

Um 37. gr.

Reglur þessarar greinar um stofnun byggingarsamvinnufélaga og skrásetningu þeirra eru óbreyttar frá fyrri lögum. Við greinina bætast 2 málsgreinar um sameiningu byggingarsamvinnufélaga, en um þau atriði voru engin ákvæði áður. 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 sameining félaganna skuli framkvæmd. Með þessum málsgreinum er verið að greiða fyrir sameiningu félaganna án þess þó að dregið sé úr möguleikum almennra félagsmanna til þess að hafa áhrif á ákvarðanatöku.

Um 38. gr.

Helstu breytingar í þessari grein frá fyrri lögum eru eftirfarandi:

1. Í stað framkvæmdaláns frá húsnæðismálastjórn er gert ráð fyrir því að félögin fái rekstrarfé frá viðskiptabönkum, en það fjármagn verði endurgreitt með lánum til kaupenda íbúðanna frá húsnæðismálastjórn sem greiðist með tilteknum hætti, svo sem fram kemur í greininni.
2. Varasjóðstillag sem greitt er af hverri íbúð í varasjóð félagsins hækki úr 1% af byggingarkostnaði íbúðarinnar í 2%.
3. Felld er niður skylda félaganna til að ávaxta fjármagn stofnsjóðs félaganna í Byggingarsjóði ríkisins en félögum heimilað að ávaxta fjármagn sitt í sínum viðskiptabanka.
4. 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 39. gr.

Engar efnisbreytingar eru gerðar á fyrri lögum með þessari grein og þarfnast hún ekki skýringa.

Um 40. gr.

Grein þessi er óbreytt frá fyrri lögum.

Um 41. gr.

Tilgangur þessarar greinar er að tryggja að enginn geti selt réttindi sín til þess að byggja hjá byggingarsamvinnufélagi.

Um 42. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um 43. gr.

1. Fram hafa komið að undanfögnu verulegar áhyggjur hjá þeim sem taka fullverðtryggð lán til húsnæðismála um að greiðslubyrði lánanna þyngist verulega ef lánskjaravísitalan hækkar meira en sem nemur verðbótum á laun. Á tímum lífskjarasamdráttar er jafnan nokkur-hætta á því að slík staða komi upp og er því lagt til að því sé mætt með því að fresta afborgunum af lánum og lengja lánstímann.
2. Með bráðabirgðaákvæðum laga nr. 51/1980 voru heimilaðar breytingar á eldri lánum til samræmis við þau lánskjör sem ákveðin voru á lánum til húsnæðismála með þeim lögum. Á framkvæmd þessara breytinga eru verulegir annmarkar, svo sem vegna öflunar vedleyfa o. fl. Er því lagt til að auðvelda leiðréttingar á þeim lánskjörum sem um er rætt með því að heimila vaxtalækkun á þeim lánum sem reynast vera með óhagstæðari kjörum en eru á þeim lánum sem nú eru veitt.

Um 44. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.