

Nd.

531. Frumvarp til laga

[143. mál]

um breytingu á lögum nr. 51 9. júní 1980, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

(Eftir 3. umr. í Ed., 8. mars.)

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 að upphæð 115 millj. kr. á meðalverðlagi 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. ml. um hámarkslánstíma. Lánið fellur þó í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Sama gildir ef lántaki flytur úr húsnæðinu og ljóst er að hann muni ekki flytja þangað aftur. Að öðru leyti gilda ákvæði 33. gr. um lánskjör.

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 lánafllokki Byggingarsjóðs ríkisins. Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fengnum tillögum Seðlabanka Íslands. Þó skulu vextir af lánum 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 lánum 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. Gjalddaga 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 hærra 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 verkamannabústaða 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:

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.

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 lánnum 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 málslíður 1. mgr. svohljóðandi:

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

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 framreiknað 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 endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 80% af söluverði 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 áhvilandi 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 hlutadeigandi 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 hlutadeigandi byggingaraðili bera. Nú verður raunverulegur byggingarkostnaður meiri en nemur áætluðu verði staðalíbúðar, og skal þá hlutadeigandi byggingaraðili standa undir þeim umframkostnaði.

Heimilt er aðilum er byggja leiguíbúðir skv. c-lið 36. gr. að selja leigutaka hlutareign 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 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. Lánin skulu bera sömu vexti og lán skv. 52. gr.

Gjalddagar 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 af 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 Byggingarsjóði 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 áhvilandi 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.

Við 73. gr. laganna bætist ný málsgrein svohljóðandi:

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.

32. gr.

75. gr. laganna orðist svo:

Póstgíróstofan skal annast innheimtu á skyldusparnaði samkvæmt lögum þessum með sama hætti og orlofsfé af tímakaupi launafólks. Skylt er launagreiðendum 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.

33. gr.

76. gr. laganna orðist svo:

Ef launagreiðandi vanrækir að taka skyldusparnað af starfsmanni sem skylt 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.

34. gr.

Á eftir VII. kafla laganna komi nýr kafli, er verði VIII. kafla, 77.—83. gr., með fyrir sögninni: 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.

35. 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 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.

36. 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.

37. 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 lánnum 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 hvernar 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 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 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.

38. 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 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 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 álit stjórnar félagsins fullnægir íbúðarþörf 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 eignarhluta 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.

39. 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.

40. 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 viðbættri 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 byggingasamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja eða ekill látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

41. gr.

83. gr. laganna orðist svo:

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

42. gr.

Tölulíður 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 lánum 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 lánum 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.

43. 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.