

Nd.

99. Frumvarp til laga

[90. mál]

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

(Lagt fyrir Alþingi á 106. löggjafarþingi 1983.)

1. gr.

Fyrirsögn V. kafla laganna orðist þannig:

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

2. gr.

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

Sveitarfélög hafa forkaupsrétt á öllum íbúðum, sem byggðar hafa verið samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði og hlotið lán úr Byggingarsjóði verkamanna, enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti. Stjórn verkamannabústaða skal, fyrir hönd sveitarstjórnar, annast innkaup og endursölu þessara íbúða. Fer um innkaup þeirra og endursölu eftir ákvæðum 66. gr., 67. gr. og 68. gr., svo og 53. gr. eftir því sem við á.

Þegar eigandi að íbúð í verkamannabústað, sem byggð var samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði, vill selja íbúð sína, skal hann senda tilkynningu um það til stjórnar verkamannabústaða. Neyti sveitarstjórn forkaupsréttar skal íbúðin verðlögð samkvæmt 66. gr.

3. gr.

66. gr. laganna orðist þannig:

Kaupverð félagslegrar íbúðar samkvæmt 65. grein skal vera kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð að viðbættri hækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, þegar forkaupsréttar er neytt, og að viðbættu virðingarverði endurbóta, sem á eigninni hafa verið gerðar, en að frádraginni fyrningu, 0.5% — 1% á ári, af framreiknuðu kaupverði.

Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal draga ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvílandi stofnlána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins framreiknaðar að fullu samkvæmt byggingarvísitölu og er þá seljandi laus við greiðslu eftirstöðvanna. Seljandi skal

að nokkru leyti njóta reiknaðra verðbóta eftir byggingarvísitölu af óverðtryggðum eftir; stöðvum fyrrnefndra stofnlána þannig að hann fái 4% af verðbótunum fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, að hámarki fyrir 25 ár. Þessar verðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 31. desember 1985. Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal einnig draga uppfærðar eftirstöðvar skuldabréfa vegna annarra lána sem veitt kunna að hafa verið síðar úr Byggingarsjóði ríkisins umfram áðurnefnd stofnlán.

Nú er félagsleg íbúð í byggingarflokki þar sem hlutfallið milli kaupverðs íbúða samkvæmt 1. mgr. og fasteignamatverðs er mjög frábrugðið því, sem almennt gildir um félagslegar íbúðir, og er þá matsnefnd félagslegra íbúða heimilt, þrátt fyrir ákvæði 1. mgr., að hækka eða lækka kaupverð hennar um allt að 15% eftir því sem við á.

Vanrækslu á viðhaldi félagslegrar íbúðar eða eignarhluta hennar í sameign skal meta til lækkunar á kaupverði hennar.

4. gr.

67. gr. laganna orðist þannig:

Stjórn verkamannabústaða skal fyrir hönd sveitarstjórnar endurselja íbúðina á kaupverði samkvæmt 66. gr. að viðbættri hækkun samkvæmt byggingarvísitölu til endursölu-dags. Ennfremur skal bæta við kaupverðið kostnaði við endurbætur og viðhald, ef til er að dreifa.

Byggingarsjóður verkamanna skal sjá um að greiða upp áhvílandi lán og létta af íbúðinni. Skal hún síðan seld með hliðstæðum kjörum og gilda um sölu nýrra íbúða.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að lána úr Byggingarsjóði verkamanna allt að 90% af söluverði íbúðarinnar til nýs kaupanda, enda greiði viðkomandi sveitarfélag 10% af hækkun lánsfjárhæðarinnar til Byggingarsjóðs verkamanna, sbr. c-lið 37. gr.

Mismunur á greiðslu til seljanda og endursöluverði að frádregnum kostnaði rennur til Byggingarsjóðs verkamanna.

Pegar um er að ræða íbúð samkvæmt 4. mgr. 65. gr. er húsnæðismálastjórn ennfremur heimilt að láta Byggingarsjóð ríkisins í stað Byggingarsjóðs verkamanna fjármagna innkaup og endursölu íbúðarinnar, meðal annars með viðbótarláni út á íbúðina, en mismunur á greiðslu til seljanda og endursöluverði að frádregnum kostnaði rennur þá til Byggingarsjóðs ríkisins.

Pegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna eða Byggingarsjóði ríkisins eftir því sem við á, gilda reglur 54. gr. um verðlagningu hennar, ef hún er keypt inn öðru sinni.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt falla úr gildi lög nr. 106/1970 um sölu á íbúðum, sem byggðar eru af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar í Reykjavík eða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Um frumvarp þetta, sem lagt er fyrir Alþingi samkvæmt 28. gr. stjórnarskrárinnar, vísast til fylgiskjalsins, sem fer hér á eftir:

Fylgiskjal.

BRÁÐABIRGÐALÖG

um breyting á lögum nr. 51/1980, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Félagsmálaráðherra hefur tjáð mér að brýna nauðsyn beri til að setja lög um breyting á lögum nr. 51/1980, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Meginbreytingarnar, sem þörf er á að gera, eru tvenns konar. Annars vegar að létta af sveitarfélögum kaupskyldu á íbúðum í verkamannabústöðum byggðum fyrir 1. júlí 1980, en láta þau njóta forkaupsréttar í staðinn. Samband íslenskra sveitarfélaga leggur mikla áherslu á þetta atriði, þar sem kaupskyldan hefur reynst ýmsum sveitarfélögum þung í skauti. Hins vegar að sníða af annmarka á reglum laganna um innkaup og endursölu félagslegra íbúða, sem komið hafa í ljós í framkvæmd og hindrað eðlilega sölu. Er þá einkum haft í huga að koma í veg fyrir stökkbreytingar á verðlagningu íbúðanna og að samræma verðlagningarreglurnar og gera þær einfaldari í framkvæmd.

Fyrir því eru hér með sett bráðabirgðalög samkvæmt 28. gr. stjórnarskrárinnar, svohljóðandi:

1. gr.

Fyrirsögn V. kafla laganna orðist þannig:

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

2. gr.

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

Sveitarfélög hafa forkaupsrétt á öllum íbúðum, sem byggðar hafa verið samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði og hlotið lán úr Byggingarsjóði verkamanna, enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti. Stjórn verkamannabústaða skal, fyrir hönd sveitarstjórnar, annast innkaup og endursölu þessara íbúða. Fer um innkaup þeirra og endursölu eftir ákvæðum 66. gr., 67. gr. og 68. gr., svo og 53. gr. eftir því sem við á.

Þegar eigandi að íbúð í verkamannabústað, sem byggð var samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði, vill selja íbúð sína, skal hann senda tilkynningu um það til stjórnar verkamannabústaða. Neyti sveitarstjórn forkaupsréttar skal íbúðin verðlögð samkvæmt 66. gr.

3. gr.

66. gr. laganna orðist þannig:

Kaupverð félagslegrar íbúðar samkvæmt 65. grein skal vera kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð að viðbættri hækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, þegar forkaupsréttar er neytt, og að viðbættu virðingarverði endurbóta, sem á eigninni hafa verið gerðar, en að frádreginni fyrningu, 0.5% — 1% á ári, af framreiknuðu kaupverði.

Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal draga ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvílandi stofnlána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins framreiknaðar að fullu

samkvæmt byggingarvísitölu og er þá seljandi laus við greiðslu eftirstöðvanna. Seljandi skal að nokkru leyti njóta reiknaðra verðbóta eftir byggingarvísitölu af óverðtryggðum eftirstöðvum fyrrnefndra stofnlána þannig að hann fái 4% af verðbótunum fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, að hámarki fyrir 25 ár. Þessar verðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 31. desember 1985. Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal einnig draga uppfærðar eftirstöðvar skuldabréfa vegna annarra lána sem veitt kunna að hafa verið síðar úr Byggingarsjóði ríkisins umfram áðurnefnd stofnlán.

Nú er félagsleg íbúð í byggingarflokki þar sem hlutfallið milli kaupverðs íbúða samkvæmt 1. mgr. og fasteignamatsverðs er mjög frábrugðið því, sem almennt gildir um félagslegar íbúðir, og er þá matsnefnd félagslegra íbúða heimilt, þrátt fyrir ákvæði 1. mgr., að hækka eða lækka kaupverð hennar um allt að 15% eftir því sem við á.

Vanrækslu á viðhaldi félagslegrar íbúðar eða eignarhluta hennar í sameign skal meta til lækkunar á kaupverði hennar.

4. gr.

67. gr. laganna orðist þannig:

Stjórn verkamannabústaða skal fyrir hönd sveitarstjórnar endurselja íbúðina á kaupverði samkvæmt 66. gr. að viðbætti hækkun samkvæmt byggingarvísitölu til endursölu-dags. Ennfremur skal bæta við kaupverðið kostnaði við endurbætur og viðhald, ef til er að dreifa.

Byggingarsjóður verkamanna skal sjá um að greiða upp áhvílandi lán og létta af íbúðinni. Skal hún síðan seld með hliðstæðum kjörum og gilda um sölu nýrra íbúða.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að lána úr Byggingarsjóði verkamanna allt að 90% af söliverði íbúðarinnar til nýs kaupanda, enda greiði viðkomandi sveitarfélag 10% af hækkun lánsfjárhæðarinnar til Byggingarsjóðs verkamanna, sbr. c-lið 37. gr.

Mismunur á greiðslu til seljanda og endursöliverði að frádregnum kostnaði rennur til Byggingarsjóðs verkamanna.

Þegar um er að ræða íbúð samkvæmt 4. mgr. 65. gr. er húsnæðismálastjórn ennfremur heimilt að láta Byggingarsjóð ríkisins í stað Byggingarsjóðs verkamanna fjármagna innkaup og endursölu íbúðarinnar, meðal annars með viðbótarláni út á íbúðina, en mismunur á greiðslu til seljanda og endursöliverði að frádregnum kostnaði rennur þá til Byggingarsjóðs ríkisins.

Þegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna eða Byggingarsjóði ríkisins eftir því sem við á, gilda reglur 54. gr. um verðlagningu hennar, ef hún er keypt inn öðru sinni.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt falla úr gildi lög nr. 106/1970 um sölu á íbúðum, sem byggðar eru af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar í Reykjavík eða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis.

Gjört að Bessastöðum, 20. apríl 1983.

Vigdís Finnbogadóttir.

(L. S.)

Svavar Gestsson.