

Nd.

765. Frumvarp til laga

[123. mál]

um Húsnæðisstofnun ríkisins.

(Eftir 2. umr. í Nd., 4. maí.)

I. KAFLI

Markmið laganna.

1. gr.

Markmið laganna er:

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

II. KAFLI

Hlutverk og skipulag stofnunarinnar.

2. gr.

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

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

3. gr.

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

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

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

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

Rekstrarbókhald stofnunarinnar skal ríkisbókhald annast.

4. gr.

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

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

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

5. gr.

Hlutverk húsnæðismálastjórnar er:

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

6. gr.

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

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

7. gr.

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

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

III. KAFLI

Byggingarsjóður ríkisins.

8. gr.

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

9. gr.

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

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

10. gr.

Byggingarsjóður ríkisins er í vörslu Seðlabanka Íslands.

Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta fer fram í almennum lánastofnunum sem húsnæðismálastjórn semur við um þá þjónustu.

11. gr.

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

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

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

12. gr.

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

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

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.

13. gr.

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

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

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

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

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

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

Lán til kaupa á notuðum íbúðum.

14. gr.

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

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

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

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

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

15. gr.

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

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

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

Að fengnu leyfi Seðlabanka Íslands er sveitarfélögum eða öðrum, sem byggja skv. þessari grein, heimilt að selja verðtryggð skuldabréf til einstaklinga sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér leigurétt á íbúð eða vistun á dvalarheimili. Skuldabréfin skulu tryggð með öðrum veðrétti í viðkomandi íbúð næst á eftir veði Byggingarsjóðs ríkisins og vera verðtryggð skv. 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 helmingi íbúða eða vistrýma í hverjum byggingaráfanga gegn sölu á skuldabréfum nema með sérstöku leyfi húsnæðismálastjórnar.

16. gr.

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

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

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

17. gr.

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

Lán þessi eru til allt að 21 árs og veitt gegn 1. og 2. veðrétti. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

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

18. gr.

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

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

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

Umsóknum skal einnig fylgja samþykki viðkomandi sveitarstjórnar ef um útlitsbreytingar er að ræða.

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

19. gr.

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

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

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

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.

20. gr.

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

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

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

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

21. gr.

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

Lán þessi skulu veitt gegn 1. veðrétti í viðkomandi íbúð samhliða láni skv. 1. tl. 11. gr. gegn 2. veðrétti að jafnaði ef keypt er notuð íbúð.

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

22. gr.

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

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

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

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

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

Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.

23. gr.

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

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

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

24. gr.

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

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

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

Ef lántaki er 70 ára eða eldri eða er fatlaður og fjárhag hans þannig varið að sýnt þykir að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láninu er heimilt að fresta afborgunum um óákveðinn tíma. Gildir þá ekki ákvæði 3. mgr. um hámarkslánstíma. Lánið fellur þó í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Sama gildir ef lántaki flytur úr húsnæðinu og ljóst er að hann muni ekki flytja þangað aftur. Að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr. um lánskjör.

Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.

25. gr.

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

26. gr.

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

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

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

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

Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.

27. gr.

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

28. gr.

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

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

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

29. gr.

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

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

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

30. gr.

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

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

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

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

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

31. gr.

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

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

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

32. gr.

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

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

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

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

IV. KAFLI

Byggingarsjóður verkamanna og félagslegar íbúðarbyggingar.

33. gr.

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

Félagslegar íbúðir teljast skv. lögum þessum:

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

34. gr.

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

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

- b. Með árlegum framlögum úr ríkissjóði sem nemi tekjum hans af 1% launaskatti og framlagi á fjárlögum ef með þarf til þess að framlag ríkissjóðs ár hvert nemi 30% af fjármagnsþörf sjóðsins.
- c. Með framlagi sveitarfélaga sem nemi 10% af því fjármagni sem Byggingarsjóður verkamanna lánar til verkamannabústaða í viðkomandi sveitarfélagi ár hvert.
- d. Með sérstökum lántökum sem ákveðnar verða í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni þegar ráðstöfunarfé skv. staflíðum a, b og c nægir ekki til áformaðra framkvæmda. Stefna skal að því að fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna verði með þeim hætti að sjóðurinn geti fjármagnað a. m. k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðarþörf landsmanna. Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta þeirra fara fram í almennum lánastofnunum sem Húsnæðisstofnun semur við um þá þjónustu.

35. gr.

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

36. gr.

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

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

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

37. gr.

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

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

Nánari reglur um framkvæmd könnunarinnar setur ráðherra með reglugerð.

38. gr.

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

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

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

Verði umsóknir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til byggingar verkamanna-
bústaða eða leigusíða fleiri en sjóðurinn getur veitt á því ári skal húsnæðismálastjórn gera
áætlun til þriggja ára í senn um það hvernig þörfum hvers sveitarfélags fyrir slíkar íbúðir
verði fullnægt.

39. gr.

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

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

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

40. gr.

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

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

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

41. gr.

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

42. gr.

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

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

43. gr.

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

Heimilt er þó að greiða út lánsfé umfram verkstöðu þegar sérstaklega stendur á, svo
sem vegna fyrirframgreiðslu við gerð stórra verksamninga og efniskaupa, enda komi þá til
fullnægjandi trygging að mati húsnæðismálastjórnar fyrir því lánsfé sem er umfram
verkstöðu. Að öðru leyti skulu framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar framkvæmda-
láni.

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

44. gr.

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

- a. Eiga lögheimili í hlutaðeigandi sveitarfélagi þegar könnun fer fram.
- b. Eiga ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi.
- c. Hafa haft í meðaltekjur þrjú síðustu árin áður en úthlutun fer fram eigi hærrí fjárhæð en sem svarar kr. 318 000 fyrir einhleyping eða hjón og kr. 29 000 fyrir hvert barn á framfæri innan 16 ára aldurs.

Með tekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við meðaltöl tekna á árinu 1983. Tekjumörk þessi skulu ákvörðuð af húsnæðismálastjórn í upphafi hvers árs, að fengnum upplýsingum hjá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum milli ára.

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

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

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

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

45. gr.

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

Þegar húsnæðismálastjórn hefur samþykkt lánveitingu til byggingaráfanga og framkvæmdir eru hafnar skal stjórn verkamannabústaða auglýsa íbúðirnar til sölu. Í auglýsingunni skal koma fram hverjir eigi rétt til kaupa á verkamannabústað, áætlaður afhendingartími og greiðsluskilmálar. Umsóknarfrestur má ekki vera skemmri en 3 vikur frá birtingu auglýsingar.

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

46. gr.

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 kaupanda og skiptingu fjárhæðarinnar milli gjalddaga en miða skal við að hluti kaupanda greiðist á byggingartíma íbúðanna. Standi kaupandi að íbúð í verkamannabústað ekki í skilum með framlag sitt á réttum gjalddögum skv. ákvörðun

stjórnar verkamannabústaða fellur réttur hans til íbúðarinnar niður og fær hann þá endurgreitt það sem hann var búinn að greiða auk verðbóta samkvæmt lánskjaravísitölu en án vaxta.

47. gr.

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

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

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

48. gr.

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

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

49. gr.

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

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

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

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

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

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

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

50. gr.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum, byggðum eftir gildistöku laga nr. 51/1980 og koma til endursölu, við verði sem tilgreint er í 51. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum sem boðnar verða til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfelld er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

51. gr.

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

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

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

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

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

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð skv. vísitölu lánskjara frá þeim tíma þegar íbúðin var afhent til söludags. Frá því verði skal draga fyrningu skv. 4. mgr. þessarar greinar. Við 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 80% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 80% af söluverði íbúðarinnar.

52. gr.

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

53. gr.

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

54. gr.

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

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

55. gr.

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

56. gr.

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

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

57. gr.

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

Framkvæmdalánin skulu verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu.

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

58. gr.

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

Annar kostnað við framkvæmdir skal hlutaðeigandi byggingaraðili bera.

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

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

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

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

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

59. gr.

Leiguíbúðum, sem byggðar eru á vegum sveitarfélaga skv. b-lið 33. gr., skal sveitarstjórn ráðstafa. Við 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.

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

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

60. gr.

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

61. gr.

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

V. KAFLI

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

62. gr.

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

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

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

63. gr.

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

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

Heildarkaupverð má þó aldrei vera hærra en sannanlegt markaðsverð sambærilegra íbúða á staðnum, sbr. ákvæði 5. mgr. 51. gr. Heimilt er að lækka útreikning eða afskrifa eftirstöðvar lána úr Byggingarsjóði verkamanna eða Byggingarsjóði ríkisins í sama hlutfalli og verð íbúðar.

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

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

64. gr.

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

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

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

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

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

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

65. gr.

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

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

66. gr.

Heimilt er félagsmönnum í byggingarfélagum verkamanna, sem annast sameiginlegt viðhald á íbúðum félagsmanna, að stofna húsfélög í samræmi við ákvæði l. nr. 59/1976, um fjölbýlishús, þannig að húsfélögin taki sameiginlegt viðhald í sínar hendur. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar.

67. gr.

Matsnefnd félagslegra íbúða skal vera sveitarstjórnnum og stjórnnum verkamannabústaða til ráðuneytis um málefni endursöluíbúða. Nefndin skal úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúða og stjórnna verkamannabústaða sem til hennar er vísað og varðar útreikning greiðslu til seljanda samkvæmt 51. og 63. gr., svo og ákvarðanir um endursölu íbúða skv. 51. og 64. gr.

VI. KAFLI

Tækni- og þjónustudeild Húsnæðisstofnunar.

68. gr.

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

Verkefni tækni- og þjónustudeildar eru þessi:

a. Tæknisvið:

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

b. Þjónustusvið:

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

69. gr.

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

Félagsmálaráðuneytið setur deildinni sérstaka gjaldskrá að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

VII. KAFLI

Skyldusparnaður ungs fólks til íbúðabygginga.

70. gr.

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

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

71. gr.

Þegar sá, sem sparað hefur fé og lagt í sjóð skv. 1. mgr. 69. gr., hefur náð 26 ára aldri, byggt eða keypt íbúð til eigin þarfa eða stofnað heimili og hefur barn á framfæri skal hann eiga þess kost að fá endurgreitt sparifé sitt. Enn fremur skulu þeir, sem stundað hafa nám samfelld í sex mánuði skv. vottorði skólastjóra, eiga þess kost að fá endurgreitt það fjármagn er þeir hafa lagt í sjóðinn, þó ekki á sama ári og til skyldusparnaðarins er stofnað.

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 um lán úr sjóðnum að viðbættum verðbótum skv. lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands skv. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979.

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

72. gr.

Undanþegnir sparnaðarskyldu eru:

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

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

73. gr.

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

74. gr.

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

Skylt er launagreiðendum að halda eftir tilskildum hluta af launagreiðslu við hverja útborgun og skila því til Húsnæðisstofnunar ríkisins skv. nánari fyrirmælum í reglugerð. Kaupgreiðendur hafa rétt til þess að krefjast þess að starfsmenn færi sönnur á aldur sinn með framvísun persónuskilríkja. Óheimilt er launagreiðanda að samþykkja undanþágu frá sparnaðarskyldu nema starfsmaður hans framvisi vottorði um undanþáguheimild sína.

75. gr.

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

VIII. KAFLI

Byggingarsamvinnufélög.

76. gr.

Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota á sem hagkvæmastan hátt ásamt öðrum byggingum, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið, og reka 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.

77. gr.

Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 46/1937 um samvinnufélög, sjá þó 2. og 3. mgr. þessarar greinar. Lágmarkstala stofnenda sé 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarkstala stofnenda 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 liggja fyrir.

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

78. gr.

Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár:

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

79. gr.

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

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

Nú óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinna og skal þá umsækjendum ráðað eftir því í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði um stofnsjóðseign, þannig að þeir sem fyrr uppfylltu skilyrðið gangi fyrir hinum sem fullnægðu því síðar. Næst á eftir þeim, sem fullnægt hafa settum skilyrðum, koma þeir sem að vísu hafa lagt í stofnsjóð, en ekki enn eignast 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 fyrir gengu í félagið.

Nú hættir þátttakandi í byggingarflokki við að byggja íbúð á framkvæmdatímanum eða þarf að selja íbúðina áður en 5 ár eru liðin frá lóðarúthlutun. Yfirtekur þá félagið eignarhluta hans í framkvæmdunum og endurgreiðir framlag hans að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma.

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

80. gr.

Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareiganda í málum sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar 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.

81. gr.

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

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

82. gr.

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

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

IX. KAFLI Ýmis ákvæði.

83. gr.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

84. gr.

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

85. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 1984.

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

Ákvæði til bráðabirgða.

Ríkisstjórninni er heimilt að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að lækka vexti af hlutaverðtryggðum lánum Byggingarsjóðs ríkisins sem veitt voru á árunum 1974 til 1979. 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.