

Nd. 1052. Frumvarp til laga [442. mál]
um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 77/1985.

(Eftir 2. umr. í Nd., 22. apríl.)

1. gr.

1. másl. 1. mgr. 4. gr. laganna orðast svo:

Stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins, *húsnæðismálastjórn*, skipa 10 menn, sjö kjörnir hlutbundinni kosningu af sameinuðu Alþingi að afstöðnum almennum alþingiskosningum, tveir skipaðir af félagsmálaráðherra eftir tilnefningu Alþýðusambands Íslands og einn eftir tilnefningu Vinnuveitendasambands Íslands.

2. gr.

9. gr. laganna breytist svo:

a. 2. og 3. tölul. orðast svo:

2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði skv. fjárlögum.

3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs, til lífeyrissjóða skv. samningum Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði, svo og með öðrum lántökum skv. nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni.

b. Við greinina bætist ný mgr., svohljóðandi:

Samningar Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði um skuldabréfakaup skv. 3. tölul. 1. mgr. skulu ekki vera til skemmri tíma en tveggja ára. Lánskjör af skuldabréfum skulu miðast við þau kjör sem ríkissjóður býður almennt á fjármagnsmarkaði.

3. gr.

12. gr. laganna orðast svo:

Einstaklingar, sem sannanlega hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóða tvö undanfarandi ár áður en lánsúmsókn er lögð fram, eiga rétt á lánum skv. 13., 14., 18. og 25. gr. laga þessara, enda hafi lífeyrissjóður umsækjanda gert samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um

skuldabréfakaup, sbr. 13. gr. Kaupi lífeyrissjóður skuldabréf fyrir a.m.k. 55% af ráðstöfunarfé sínu eiga greiðendur iðgjalda til þess sjóðs hámarkslánsrétt en lágmarkslánsrétt ef sjóðurinn kaupir skuldabréf fyrir 20% af ráðstöfunarfé sínu. Að öðru leyti ákvarðast lánsréttur hlutfallslega þar á milli miðað við skuldabréfakaup. Greiðendur iðgjalda til lífeyrissjóða, sem kaupa skuldabréf fyrir minna en sem nemur 20% af ráðstöfunarfé sínu, eiga ekki rétt til ofangreindra lána. Lánsréttur einstaklings, sem greitt hefur iðgjöld til tveggja eða fleiri sjóða næstu tvö árin áður en hann sækir um lán, ákvarðast með hliðsjón af þeim lánsréttindum, sem skuldabréfakaup hvers einstaks sjóðs veita, og greiðslutíma iðgjaldanna til hinna einstöku sjóða.

Lánsréttur þeirra, sem hafa verið tímabundið utan vinnumarkaðar vegna árstíðarbundinnar atvinnu eða veikinda, skal ekki skerðast af þeim sökum.

Hafi maður haft heimilisstörf að aðalstarfi og ekki haft meiri launuð störf á vinnumarkaði en nemur fjórðungi ársverks eða meiri árslaun en 75 000 kr. miðað við kauplag á árinu 1985 á hann hámarkslánsrétt skv. 1. mgr. sé hann ekki í hjúskap eða sambúð en annars á hann sama lánsrétt og maki hans.

Elli- og örorkulífeyrisþegar, sem greitt hafa til lífeyrissjóðs samtals í a.m.k. tvö ár, eiga sama rétt og einstaklingar skv. 1. mgr. Hafi elli- og örorkulífeyrisþegi lífeyri frá fleiri en einum lífeyrissjóði miðast lánsréttur hans við skuldabréfakaup þess sjóðs sem greiðir honum mestan lífeyri á þeim tíma sem sótt er um lánið. Þeir elli- og örorkulífeyrisþegar sem fullnægja ekki skilyrðum þessarar mgr. eiga hámarkslánsrétt skv. 1. mgr. þessarar greinar. Sama máli gegnir um þá sem hafa verið utan vinnumarkaðar vegna fötlunar og örorku, þótt þeir séu ekki lífeyrisþegar.

Lánsréttur hjóna og sambýlisfólks miðast við meðaltal lánsréttar þeirra.

Umsækjendur, sem uppfylla skilyrði laga þessara um lánveitingu skv. 13., 14., 18. og 25. gr., skulu innan tveggja mánaða frá því að umsókn var lögð fram fá bindandi svar um lánsfjárhæð og afgreiðslutíma lánsins. Áður en gengið er frá lánsamningi skal kostnaðar- og greiðsluáætlun liggja fyrir og skal Húsnæðisstofnun kynna umsækjanda þá greiðslubyrði sem væntanleg lántaka hans hefur í för með sér. Telji Húsnæðisstofnun að augljóst sé að umsækjandi geti með engu móti staðið undir fjármögnun viðkomandi íbúðar skal skýra umsækjanda frá því. Húsnæðismálastjórn er þá jafnframt heimilt að krefjast ríkari ábyrgðar á láninu en að öðrum kosti synja um lánveitingu.

Lán skulu afgreidd í sömu röð og umsóknir berast, og/eða íbúðir verða veðhafar, þó þannig að úthlutun til þeirra, sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn, gangi fyrir úthlutun annarra lána skv. nánari reglum sem settar skulu í reglugerð. Heimilt er að skipta láninu í allt að þrjú hluta eftir nánari reglum er húsnæðismálastjórn setur, enda fylgi lánið eða láns hlutarnir að fullu breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

Hafi húsnæðismálastjórn gert samning við lánastofnun um afgreiðslu lána skv. 10. gr. skal lántakanda gefinn kostur á að lánsamningur, afgreiðsla og útborgun lánsins verði á vegum viðkomandi lánastofnunar sem þá annast mat kostnaðar- og greiðsluáætlana.

Lán til sama umsækjanda skv. 13., 14. og 25. gr. laga þessara skal ekki veita oftar en á fimm ára fresti að jafnaði.

4. gr.

13. gr. laganna orðast svo:

Lán skv. 1. tölul. 11. gr. eru veitt til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir. Þegar einstaklingur á í hlut ræðst lánsfjárhæð af samningi lífeyrissjóðs umsækjanda um skuldabréfakaup af Húsnæðisstofnun ríkisins skv. 12. gr., því hvort umsækjandi er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eða ekki og af stærð íbúðarinnar sem hér segir:

- a. Eigi umsækjandi, sem er að byggja eða kaupa í fyrsta sinn, hámarkslánsrétt skv. 1. mgr. 12. gr. nemur lán til hvernar íbúðar kr. 2 100 000, en eigi hann lágmarkslánsrétt nemur

lán til hvernar íbúðar kr. 700 000. Önnur lán eru hlutfallslega þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrisjóðs hans skv. 1. mgr. 12. gr. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982 = 100), og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar vísitölunnar. Umsækjandi getur talist vera að byggja eða kaupa í fyrsta sinn þótt hann hafi áður fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins, enda hafi hann misst íbúð sína eða mestan hluta eignar sinnar í henni, svo sem vegna hjónaskilnaðar, greiðsluerfiðleika eða gjaldþrots. Nánar skal kveða á um þessi atriði í reglugerð.

- b. Eigi umsækjendur íbúð fyrir nemur lán til hvernar íbúðar 70% af lánsfjárhæðum skv. a-lið þessarar greinar.
- c. Lán skv. a- og b-liðum þessarar greinar skulu skerðast um 2,0% fyrir hvern m² sem íbúðin er stærri en 170 m². Er þá miðað við innanmál útveggja hússins alls að frádregnum bílskúr.

Þrátt fyrir ákvæði a- og b-liða þessarar greinar má lánsfjárhæð samkvæmt þessari grein aldrei vera hærri en nemur 70% af kostnaðaráætlun viðkomandi íbúðar, eða 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar.

Ef húsnæði, sem íbúðarlán hefur verið veitt til, er tekið til annarra nota en íbúðar fellur allt lánið í gjalddaga án fyrirvara. Sama gildir ef íbúð, sem lánað er til, er sameinuð annarri íbúð sem áður hefur hlotið fullt lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Lán skv. þessari grein er einnig heimilt að veita þeim sem byggja sérhannaðar sölubúðir fyrir aldraða eða leiguíbúðir fyrir almennan markað. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut skal lánsfjárhæð miðast við lágmarkslánsrétt.

Lán skv. þessari grein skulu veitt gegn 1. veðrétti og skal lánstími vera allt að 40 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. gr.

5. gr.

14. gr. laganna orðast svo:

Lán skv. 2. tölul. 11. gr. eru veitt til kaupa á íbúðum sem áður hafa verið í notkun og hlotið hafa samþykki byggingaryfirvalda.

Lánsfjárhæðir miðast við lánsrétt umsækjanda skv. 12. gr., svo og því hvort umsækjandi er að kaupa íbúð í fyrsta sinn eða á íbúð fyrir. Umsækjandi sem er að kaupa íbúð í fyrsta sinn á rétt á láni sem nemur 70% af lánum skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

Umsækjandi, sem átt hefur íbúð áður, skal á sama hátt eiga rétt á láni sem nemur 70% af láni skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 2. og 3. mgr. má lán, sem veitt er skv. þessari grein, að viðbættum áhvílandi lánum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins, aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda. Enn fremur má lánið aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar.

Lánið skal að jafnaði veitt gegn 1. og 2. veðrétti.

Lánstími skal vera allt að 40 árum. Um lánskjör og tryggingar gilda að öðru leyti ákvæði 30. gr.

6. gr.

2. mgr. 15. gr. laganna orðast svo:

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákvarða hámarkshlutfall lána skv. þessari grein af byggingarkostnaði. Lánsfjárhæð skal miðast við verðlag þess ársfjórðungs þegar byggingin verður fokheld. Sé lán greitt út í tveimur eða fleiri hlutum skulu lánshlutarnir fylgja breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

7. gr.

18. gr. laganna breytist svo:

a. 2. mgr. orðast svo:

Lán til viðbyggingar eða endurbóta miðast við lánsrétt umsækjanda skv. 12. gr. og má nema allt að 70% af samþykktri kostnaðaráætlun en þó ekki hærri fjárhæð en lán skv. b-lið 1. mgr. 13. gr., sbr. og c-lið þeirrar greinar.

b. 5. mgr. orðast svo:

Lán til meiri háttar endurbóta má að jafnaði fyrst veita ef íbúð er eldri en 15 ára og ekki má veita slíkt lán til sömu íbúðar oftari en á 15 ára fresti.

8. gr.

3. mgr. 19. gr. laganna orðast svo:

Lán skv. þessari grein mega koma til viðbótar lánnum skv. 2. tölul. 11. gr. en samtals mega þau þó aldrei nema hærri fjárhæð en lán skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

9. gr.

1. mgr. 21. gr. laganna orðast svo:

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 læknis eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi og skal þá húsnæðismálastjórn heimilt að veita lán allt að 70% af hámarksláni skv. b-lið 13. gr. Aldrei mega þau lán samanlagt þó nema hærri fjárhæð en 70% af byggingarkostnaði. Lán skv. 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 hlutadeigandi sveitarstjórn lagt fram vottorð bæjarfógeta eða sýslumanns um að fyrri íbúð viðkomandi fjölskyldu hafi verið tekin úr notkun.

10. gr.

22. gr. laganna breytist svo:

a. 3. mgr. orðast svo:

Lán þessi mega nema allt að 70% af viðgerðarkostnaði en þó aldrei hærri upphæð en 70% af hámarksláni skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

b. 5. mgr. orðast svo:

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 30. gr.

11. gr.

24. gr. laganna breytist svo:

a. 1. mgr. orðast svo:

Fjárhæð láns skv. 6. tölul. 11. gr. má nema allt að 80% af viðbótarbyggingarkostnaði eða endurbótakostnaði, enda séu framkvæmdir nauðsynlegar að mati húsnæðismálastjórnar. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af hámarksláni skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

b. 3. mgr. orðast svo:

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 30. gr.

12. gr.

26. gr. laganna breytist svo:

a. 1. mgr. orðast svo:

Fjárhæð láns má nema allt að 70% endurbótakostnaðar. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

b. 4. mgr. orðast svo:

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

13. gr.

30. gr. laganna orðast svo:

Lánskjör.

Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins skv. 1.–8. tölul. 11. gr. laga þessara skulu vera að fullu verðtryggð 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 að jafnaði tryggt með 1. eða 2. veðrétti í þeirri íbúð sem lánað er til, eins og nánar greinir í lögum þessum. Jafnframt má ákveða að veitt lán og áhvílandi megi ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af kaupverði, fasteignamati eða brunabótamati.

Vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins skulu vera breytilegir. Ríkisstjórn Íslands tekur ákvörðun um vexti af hverjum lánaflakki á hverjum tíma að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar og umsögn Seðlabankans. Lántökugjöld og aðrar þóknanir af lánum sjóðsins skulu ákveðnar með reglugerð.

Lán skv. 1.–7. tölul. 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. tölul. 11. gr. skal að jafnaði greiða afborgun strax á fyrsta ári nema húsnæðismálastjórn ákveði annað.

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

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

14. gr.

2. mgr. 31. gr. laganna falli brott.

15. gr.

32. gr. laganna falli brott.

16. gr.

1. mgr. 39. gr. laganna falli brott.

17. gr.

41. gr. laganna orðast svo:

Stærð íbúða í verkamannabústöðum miðast við fjölskyldustærð umsækjanda.

Húsnæðismálastjórn skal yfirfara tillögur stjórnar verkamannabústaða. Skal sérstaklega huga að stærð íbúða, hagkvæmni þeirra og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðarverð með sameiginlegum efniskaupum eftir því sem við verður komið, með stöðlun og samkeppnisútböðum. Senda skal skriflega álitserð um framangreind atriði til hlutaðeigandi sveitarstjórnar og stjórnar verkamannabústaða til umsagnar.

18. gr.

1. mgr. 42. gr. laganna orðast svo:

Telji húsnæðismálastjórn að ekki sé gætt ákvæða 41. gr. eða að íbúðir séu óhóflegar að stærð og gerð synjar hún um lán til slíkra framkvæmda.

19. gr.

49. gr. laganna orðast svo:

Húsnæðismálastjórn veitir lán úr Byggingarsjóði verkamanna til hverrar íbúðar sem byggð er eða keypt sem verkamannabústaður skv. lögum þessum. Lánið má nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði en þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Heimilt er húsnæðismálastjórn að hækka lánshlutfallið í allt að 90% ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsástæður. Einnig er heimilt að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun.

Aður en framkvæmdir hefjast við hvern áfanga í byggingu verkamannabústaða eða íbúðir eru keyptar skal Húsnæðisstofnun fara yfir teikningar og gera tillögur um lánveitingu.

Sveitarstjórn eða stjórn verkamannabústaða í hennar umboði ber fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum verkamannabústaða í sveitarfélaginu. Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar herra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu greiðir viðkomandi sveitarstjórn þann kostnað sem umfram er.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna skulu vera að fullu verðtryggt og skal höfuðstóll lánsins miðast við lánsklaravísitölu 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 lánum Byggingarsjóðs verkamanna. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af lánum Byggingarsjóðs verkamanna að fenginni umsögn Seðlabankans. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjald og aðra þóknun af lánum sjóðsins.

Lánin eru til 43 ára, afborgunarlaus fyrsta árið en endurgreiddast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum skv. lánsklaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Sé veitt sérstakt lán til þriggja ára til þeirra, sem eiga í erfiðleikum með útborgun, skulu lánin vera afborgunarlaus fyrstu þrjú árin.

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

Byggingarsjóður verkamanna veitir samsvarandi fyrirgreiðslu með sömu kjörum vegna endursöluíbúða sem sveitarstjórnir leysa til sín skv. ákvæðum þessara laga um kaupskyldu og forkaupsrétt.

Húsnæðismálastjórn getur heimilað frestun á greiðslum hjá einstökum lánþegum ef greiðslubyrði afborgana, vaxta og verðbóta fer yfir tiltekið hlutfall af dagvinnutekjum greiðanda.

20. gr.

7. mgr. 51. gr. laganna orðast svo:

Kaupandi íbúðarinnar tekur við eftirstöðvum af láni Byggingarsjóðs verkamanna uppfærðum til söludags. Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 85% af endursöluverði íbúðarinnar.

21. gr.

Í stað 1.–3. mgr. 58. gr. laganna koma tvær nýjar mgr. svohljóðandi:

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða skv. b- og c-lið 33. gr. mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en ofangreindur kostnaðargrundvöllur greiðir hlutaðeigandi byggingaraðili þann kostnað sem umfram er.

22. gr.

3. mgr. 64. gr. laganna orðast svo:

Slíkt lán má nema allt að 85% söluverðs íbúðar en þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Heimilt er að láta áhvílandi lán hvíla áfram á íbúðinni og veita viðbótarlán allt að fyrrnefndu hámarki.

23. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. september 1986.

Á tímabilinu september til desember 1986 skal lánsréttur einstaklinga ráðast af því hve háu hlutfalli af ráðstöfunarfé sínu á árinu 1986 lífeyrissjóðir þeirra verja til kaupa á skuldabréfum Húsnæðisstofnunar.

Ákvæði til bráðabirgða.

Peir, sem lagt hafa inn fullgilda umsókn um lán úr Byggingarsjóði ríkisins fyrir gildistöku laga þessara en eiga eftir að fá lánið greitt að öllu leyti eða hluta þess, skulu eiga kost á því að farið verði með lánsúmsóknir þeirra eftir lögum þessum á eftirfarandi hátt, enda hafi lífeyrissjóðir umsækjanda þá gert samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup skv. 9. gr. laga þessara:

Finna skal þann mismun sem er á ógreiddum lánshlutum miðað við lánsrétt skv. lögum þessum og á ógreiddum lánshlutum skv. eldri lögum að viðbættu samsvarandi hlutfalli af þeim lífeyrissjóðslánum sem umsækjandi hefur fengið síðan 1. september 1985. Umsækjandi á þess kost að fá hækkun sem ofangreindum mismun nemur á þeim lánshlutum sem til greiðslu koma frá 1. september 1986, enda sé lífeyrissjóður umsækjanda reiðubúinn til að auka sérstaklega skuldabréfakaup sín af Húsnæðisstofnun ríkisins sem mismuninum nemur.