



Ályktun um húsnæðismál

Alþingi  
Erindi nr. P 122/1982  
komudagur 24.4.198

Fulltrúaráðið telur að með frumvarpi til laga um húsnæðismál, sem nú er til meðferðar á Alþingi, sé í meginatriðum komið til móts við óskir sveitarfélaganna um breytingar á félagslega íbúðakerfinu, sbr. ályktun 53. fulltrúaráðsfundar 1997 um það mál, enda var frumvarpið samið í nánú samráði við fulltrúa sambandsins. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir gagngerri uppstökkun félagslega íbúðakerfisins. Ábyrgð sveitarfélaganna á framkvæmd þess verður áfram mikil en breytist jafnframt því sem möguleikar skapast til að koma til móts við þau sveitarfélög sem standa frammi fyrir alvarlegum fjárhagsvanda vegna kaupskyldunnar og innlausna félagslegra íbúða, sem ekki hefur reynst unnt að endurselja. Þrátt fyrir grundvallar uppstökkun kerfisins hefur verið leitast við draga úr snöggum áhrifum þess á núverandi kerfi, með óbreyttum réttindum og skyldum einstaklinga og sveitarfélaga í gamla kerfinu, sem breytast ekki fyrr en við endursölu íbúða út úr kerfinu. Nýtt húsnæðiskerfi verður í senn einfaldara og sveigjanlegra í umsýslu og framkvæmd bæði fyrir sveitarfélög og einstaklinga.

Þær breytingar sem sveitarfélögin hafa lagt áherslu á, og koma til framkvæmda samkvæmt frumvarpinu, felast m.a. í eftirfarandi:

- Sveitarfélögunum verður heimilt að selja innleystar íbúðir út úr kerfinu á frjálsum markaði og til þeirra sem rétt eiga á viðbótarlánnum.
- Sveitarfélögunum verður gert mögulegt að lækka söluverð íbúða sem seldar verða út úr kerfinu, til samræmis við markaðsverð íbúða í viðkomandi sveitarfélagi, með niðurfærslu áhvílandi veðskulda.
- Sveitarfélögunum verður heimilt að breyta innleystum íbúðum í leiguíbúðir og eiga rétt á lánnum til 50 ára, með breytilegum vöxtum, nú 1%, til að gera upp áhvílandi byggingarlán.
- Almenn er gert ráð fyrir 65-70% láni til íbúðakaupa en þeir sem falla undir tiltekin ákvæði geta fengið viðbótarlán þannig, að heildarlán geta numið allt að 90% kaupverðs. Húsnæðisnefndir sveitarfélaga taka ákvarðanir um veitingu viðbótarlána í samræmi við gildandi reglur þar um og fjárhagsáætlanir sveitarfélaganna.
- Viðbótarlán verða veitt einstaklingum, sem velja sér íbúðir til kaups, að jafnaði án afskipta húsnæðisnefnda enda uppfylli íbúðirnar almenn skilyrði og reglur um samþykki íbúðarhúsnæðis.
- Kaup- og innlausnarskylda sveitarfélaganna fellur niður.
- Óafturkræft 3,5% framlag sveitarfélaganna af kostnaðarverði félagslegra íbúða fellur niður.
- Kaupskylda sveitarfélaga á skuldabréfum Byggingarsjóðs verkamanna sem nemur 10% af láni fellur niður.
- Sveitarfélögin bera ábyrgð á afföllum viðbótarlána og fullnusta þá ábyrgð endanlega með greiðslu 5% framlags af heildarfjárhæð viðbótarlána í varasjóð.
- Tryggingarsjóður vegna byggingargalla verður lagður af og núverandi eignir sjóðsins lagðar til varasjóðs sem bætir byggingargalla og eðlilegt viðhald íbúða sem greitt var af til sjóðsins.
- Varasjóður verður í eigu og ábyrgð sveitarfélaga og tilnefnir sambandið þrjá af fimm stjórnarmönnum.
- Kröfu um breytilega vexti háð tekjum einstaklinga er mætt með samræmingu vaxta allra lána og greiðslu vaxtabóta á þriggja mánaða fresti, sem breytast í samræmi við breyttar tekjur.

- Framkvæmd húsnæðismála í sveitarfélögunum ætti að verða skilvirkari og ákvarðanavald húsnæðisnefndanna að aukast við niðurlagningu Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Fulltrúaráðið telur augljóst að aukinn sveigjanleiki í kerfinu leiði til ýmissa hagsbóta fyrir einstaklinga:

- Greiðsla á 1% framlagi í Tryggingarsjóð fellur niður.
- Greiðsla á 0,75% þóknun til tæknideildar Húsnæðisstofnunar ríkisins fellur niður.
- Greiðslubyrði á fyrri hluta lánstíma lækkar.
- Kaupendur geta valið um íbúðir.
- Kostur á ódýrari íbúðum að eigin vali eykur fjölda þeirra sem möguleika hafa á húsnæðis kaupum.
- Breyting innleysta eignaríbúða í leiguíbúðir sveitarfélaga eykur fjölda leiguíbúða.
- Viðbótarlán geta verið breytileg en þó að hámarki 25% af kaupverði íbúðar.

Breytt húsnæðiskerfi kemur því með ýmsum beinum hætti til móts við þarfir þeirra sem áður fengu viðbótarlán til kaupa félagslegra íbúða. Ennfremur er líklegt að breytt húsaleigubótakerfi, þar sem öll sveitarfélög eru skylduð til greiðslu húsaleigubóta, muni efla leigumarkað og draga úr þörf á byggingu félagslegra eignaríbúða (viðbótarlánnum).

Í því sambandi leggur fulltrúaráðið þunga áherslu á að VIII. kafli í ákvæðum til bráðabirgða falli brott en í staðinn komi viðbót við 1. mgr. 35. gr. frumvarpsins, svohljóðandi:

|| "Íbúðalánasjóður hefur heimild til að veita lán til leiguíbúða sveitarfélaga, til allt að 50 ára með niðurgreiddum vöxtum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætluðum kostnaði vegna niðurgreiðslu vaxta".

Fulltrúaráðið er þeirrar skoðunar að nauðsynlegt sé að afnema skattlagningu á húsaleigubætur til að jafnræðis sé gætt milli þeirra sem eiga rétt á opinberum húsnæðisstuðningi.

Fulltrúaráðið ítrekar að í meginatriðum kemur frumvarpið til móts við kröfur sveitarfélaganna um heildaruppstokkun húsnæðiskerfisins í landinu og gerir það einfaldara og sveigjanlegra. Fulltrúaráðið leggur ríka áherslu á að framlög ríkisins til afskrifta og niðurgreiðslna eldri lána Byggingarsjóðs verkamanna mæti þörfum þeirra sveitarfélaga sem þurft hafa að innleysa íbúðir á verði sem er langt yfir markaðsverði, í samræmi við bráðabirgðaákvæði frumvarpsins um varasjóð. Um framlag ríkisins verði samið áður en frumvarpið verður afgreitt.

Nokkur atriði í frumvarpinu (samanber hjálagð fylgiskjal) þarfnast frekari skoðunar og einstaka ákvæði þarf að orða með skýrari hætti þannig að réttarstaða sveitarfélaganna og íbúanna sé skýr. Fulltrúaráðið telur mikilvægt að setning reglugerða, sem gert er ráð fyrir í frumvarpinu, verði hraðað.

Að teknu tilliti til framangreindra athugasemda leggur fulltrúaráðið áherslu á að ákvæði frumvarpsins verði lögfest.

### Fylgiskjal með álitum húsnæðisnefndar

Eftirtalin atriði þarfnast frekari skoðunar

- 14. gr. þar sem fjallað er um helstu verkefni húsnæðisnefnda sveitarfélaga.
- 31. gr. Orðalag er varðar heildarlánveitingu.
- 32. gr. Varðar meðferð vegna nauðungarsölu.
- 33. gr. Varðar þinglýsingu íbúða.
- 34. gr. Varðar leigu íbúða með viðbótarlánnum.
- 40. gr. Varðar ráðstöfun leiguhúsnæðis með kaupleigusamningi.
- V. kafli bráðabirgðaákvæðis. Varðar niðurfellingu kaupréttar.

**X** 14. gr.  
*Verkefni.*

Helstu verkefni húsnæðisnefndar sveitarfélags eru:

1. Að gera árlega áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og að hafa milligöngu um, og eiga frumkvæði að því, að aflað verði húsnæðis í því skyni og aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.
2. Að leggja mat á þörf einstaklinga, sem búa við erfiðar aðstæður, á viðbótarláni og hvort þeir uppfylli skilyrði í því efni.
3. Að hafa milligöngu um töku lána hjá Íbúðalánasjóði fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga.
4. Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnæðismál og húsaleigusamninga.
5. Að aðstoða aldraða og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o.fl.

Jafnframt sér húsnæðisnefnd um önnur þau verkefni sem sveitarstjórn felur henni á sviði húsnæðismála. Húsnæðisnefndir setja sér starfsreglur sem sveitarstjórnir skulu staðfesta og almenningur skal hafa greiðan aðgang að.

Húsnæðisnefnd er heimilt að taka gjald fyrir kostnað við þjónustu sem þær veita samkvæmt gjaldskrá sem sveitarstjórn staðfestir.

### **Hlutverk húsnæðisnefnda**

Ég tel nauðsynlegt að verkefni húsnæðisnefnda sem talin eru í 14. grein verði skýrari þannig að algjörlega sé ljóst og óumdeilanlegt hvert hlutverk húsnæðisnefnda á að vera. Ég vek athygli á að í 1. málsgrein 14. greinar er talað um að húsnæðisnefndir elgi frumkvæði að því að afla húsnæðis í því skyni að aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.

Ekki er ljóst hvað átt er við með þessu ákvæði. Taka þarf af öll tvímæli hvort í þessu felist heimild húsnæðisnefnda til að byggja eða kaupa fasteignir til endursölu.

Í lokamálsgrein 14. greinar er heimild til gjaldtöku fyrir þjónustu sem húsnæðisnefndir veita. Að mínu mati væri eðlilegra að marka húsnæðisnefndum einhvern sérstakan tekjustofn til að standa undir rekstri, en óraunhæft er að reikna með að húsnæðisnefndir geti staðið undir rekstrarkostnaði með gjaldtöku fyrir þjónustu.



VII. KAFLI  
Viðbótarlán.  
31. gr.  
Lánveiting.

Að beiðni húsnæðisnefndar sveitarfélags veitir Íbúðalánasjóður einstaklingum sem rétt eiga á almennu láni til kaupa á eigin íbúð viðbótarlán sem nema má nema allt að 25% af matsverði íbúðar. Heildarlánveiting úr Íbúðalánasjóði (almennt lán og viðbótarlán) getur þó aldrei orðið hærra en 90% af verði íbúðar. Taka ber tillit til áhvílandi veðskulda þannig að almennt lán og viðbótarlán séu innan þessara marka.

Að fengnum tillögum Sambands íslenskra sveitarfélaga setur ráðherra nánari fyrirmæli í reglugerð um skilyrði lánveitinga skv. 1. mgr. Við veitingu viðbótarlána skal höfð hliðsjón af fjölskyldustærð, eignum, tekjum, íbúðastærð og gerð húsnæðis.

Að höfðu samráði við stjórn Íbúðalánasjóðs er ráðherra heimilt að setja í reglugerð nánari skilyrði fyrir veitingu almenns láns skv. 18. gr. til einstaklinga sem hyggjast taka bæði almennt lán og viðbótarlán.

Sveitarstjórn er heimilt að takmarka fjölda viðbótarlána skv. 1. mgr. ef fyrirséð er að víkja verður frá fjárhagsáætlun sveitarfélagsins eða þau raski í verulegum atriðum fjárhag þess.

***Kaup og sala íbúða***

Varðandi 31. grein 1. málsgrein "Heildarlánveiting.....af verði íbúðar." Þarna tel ég rétt til að koma í veg fyrir ágreining að orðalag verði "Heildarlánveiting.... aldrei orðið hærra en 90% af matsverði/kaupverði hvort sem er lægra."



32. gr.

*Lánskjör viðbótarlána.*

Viðbótarlán skulu vera að fullu verðtryggð og skal höfuðstóll lánsins miðast við neysluvísitölu, eins og hún er á hverjum tíma.

Viðbótarlán eru afborgunarlaus fyrsta árið.

Hámarkslánstími viðbótarlána skal vera 40 ár. Ráðherra er heimilt að kveða nánar á um lánstíma í reglugerð.

Viðbótarlán endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt neysluvísitölu á eftirstöðvum lánstímans.

Gjalddagar viðbótarlána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Íbúðalánasjóði er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Vextir af viðbótarlánnum skulu vera breytilegir. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða vexti af slíkum lánum að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Birta skal ákvarðanir um vexti í Lögbirtingablaði.

Um viðbótarlán skulu að öðru leyti gilda meginreglur VI. kafla laga þessara um fasteigna-veðbréf eftir því sem við getur átt.

Við 32. grein frumvarpsins þyrfti að mínu áliti að bæta nýrri málsgrein sem kvæði á um að viðbótarlán hvildi á veðrétti samhliða húsbrefaláni á viðkomandi fasteign. Sé slíkt ákvæði ekki til staðar gæti komið upp sú staða að Íbúðarlánasjóður keypti íbúð á nauðungaruppboði, biði aðeins sem nemur fjárhæð húsbrefalánsins, ekkert kæmi þá til greiðslu viðbótarlánsins og félli tjónið þá á varasjóð sem er á ábyrgð sveitarfélaganna. Mjög líklegt er að tjón verði við uppboðssölu þar sem reikna má með að sjaldan fáist sem nemur 90 % af markaðsverði íbúðar við slíka sölu og því ekki nauðsynlegt fyrir Íbúðalánasjóð að bjóða nema lítilega inn í þann veðrétt sem viðbótarlánið hvílir á til að eignast íbúðina. Í þeim tilfellum verður því um að ræða tjón varasjóðsins.



33. gr.

*Sala íbúðar með viðbótarláni.*

Eiganda íbúðar sem á hvílir viðbótarlán er heimilt að selja íbúð sína, enda greiði hann annaðhvort upp viðbótarlánið eða afli samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku kaupanda á láninu. Að höfðu samráði við húsnæðisnefnd sveitarfélags skal Íbúðalánasjóður við þær aðstæður gæta þess að nýr kaupandi sem ætlað er að yfirtaka viðbótarlánið uppfylli þau skilyrði sem gerð eru til þeirra sem ætluð eru slík lán.

Í 33. grein tel ég einnig nauðsynlegt að sett verði inn ákvæði um að það sé skylda sýslumannsembættta að fylgja því eftir við þinglýsingu að ekki verði nafnaskipti á íbúðum sem á hvíla viðbótarlán frá Íbúðalánasjóði án samþykkis húsnæðisnefndar og Íbúðalánasjóðs. Bent er á að reynsla er fyrir því að banni 71. grein laga 97/1993 við veðsetningu félagslegra íbúða áður en áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna er orðið lægra en 75% af uppfærðu kostnaðarverði, hefur ekki verið framfylgt þar sem sýslumannsembætti hafa þinglýst veðböndum athugasemdalaust á félagslegar íbúðir án þess að kanna hver eignarhluti eiganda er í íbúðunum.

Til að taka af allan vafa um réttarstöðu þeirra sem fengið hafa viðbótarlán verður að bæta við 33. grein ákvæði um hvernig fer við andlát, skilnað eða sambúðarslit.

Eiga erfingjar að fá að taka við íbúð sem á hvílir viðbótarlán, jafnvel þótt þeir uppfylli ekki skilyrði laganna til að fá slíkt lán eða gjaldfellur lánið? Sama á við komi til skilnaðar eða sambúðarslita. Ljóst er að íbúðir eftir núverandi kerfi verða áfram háðar þeirri kvöð að þær ganga ekki í arf og leyfi þarf til nafnabreytingar vegna hjónaskilnaðar og sambúðarslita sbr. 70. gr. laga 97/1993.

Í 33. grein frumvarpsins er gert ráð fyrir að seljandi íbúðar með viðbótarláni skuli afla samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku kaupanda á láninu. Húsnæðisnefnd á síðan að sjá til þess að kaupandinn uppfylli skilyrði. Hér er rétt að benda á nauðsyn þess að sett verði ákvæði um skyldu seljanda íbúðar með viðbótarláni til að tilkynna um sölu hennar til húsnæðisnefndar svo einfaldara verði fyrir nefndina að benda þeim sem fengið hafa loforð fyrir viðbótarláni á íbúðir sem þegar hvíla á slík lán. Slíku fyrirkomulagi myndi fylgja mikil einföldun, þar sem íbúð sem viðbótarlán hvílir á hefði þegar farið í gegnum mat húsnæðisnefndar á veðhæfni og verðmæti skv. 31. gr.

Í 33. gr. frv. er eiganda íbúðar sem á hvílir viðbótarlán heimilað að selja íbúð sína, enda greiði hann annaðhvort upp viðbótarlánið eða afli samþykkis Íbúðalánasjóðs til yfirtöku kaupanda á láninu. Í samráði við húsnæðisnefnd er gengið úr skugga um að nýr kaupandi fullnægi almennum skilyrðum fyrir viðbótarláni. Í tilvikum sem þessum verður að skilja frumvarpið svo að sveitarfélag verði ekki krafíð um framlag til varasjóðs nema einu sinni vegna sömu íbúðarinnar.



34. gr.

*Leiga íbúðar með viðbótarláni.*

Eiganda íbúðar sem á hvílir viðbótarlán er við óvenjulegar aðstæður heimilt að leigja íbúð sína tímabundið, enda afli hann samþykkis húsnæðisnefndar sveitarfélags og kynni henni efni leigusamnings. Húsnæðisnefnd sveitarfélags skal kynna Íbúðalánasjóði slíka ákvörðun tafarlaust. Standi leiga íbúðar óvenjulengi að mati húsnæðisnefndar sveitarfélags getur Íbúðalánasjóður eftir skriflega aðvörun til eiganda íbúðar gjaldfellt veitt viðbótarlán sem á íbúðinni hvílir.

***Heimild til útleigu íbúðar með viðbótarláni***

Varðandi 34. grein um leigu íbúða með viðbótarlánnum skal bent á að ***ef það er vilji til að hafa stjórn á útleigu íbúða með viðbótarláni*** þá er orðalagið "Standi leiga íbúða óvenjulengi..." algerlega tilgangslaut. Reglan eins og hún er orðuð í frumvarpinu er svo matskennd að það er útilokað er að framfylgja banninu.

Eðlilegra er að veitt verði sérstök heimild til leigu tiltekinn mánaðafjöldi t.d. í 12 mánuði eins og tíðkast hefur hjá Húsnæðisnefnd Reykjavíkur þegar sérstaklega stendur á t.d. vegna námsdvalar erlendis, tímabundinnar dvalar úti á landi vegna atvinnu, heilsufarsástæðna o.s.frv. Heimilt væri að framlengja leigutímann td. einu sinni en eftir það gjaldfélli viðbótarlán.

Þá er rétt að benda á að eftirlit með því hvort íbúðir sem á hvílir viðbótarlán er leigð út verður mjög miklum erfiðleikum bundið. Íbúðir á vegum Húsnæðisnefndar Reykjavíkur hafa ávallt verið byggðar saman í áföngum og því margar á sama stað. Það hefur að vissu leyti auðveldað eftirlit með ólöglegri leigu en samt sem áður hefur verið ákaflega erfitt að fylgjast með því hvort íbúðir séu leigðar án heimildar. Því má ljóst vera að það verður miklum erfiðleikum háð að hafa eftirlit með því hvort íbúð með áhvílandi viðbótarláni sé leigð út.

Eini staðurinn þar sem virku eftirliti yrði komið við er hjá viðkomandi sýslumannsembætti sem yrði að hafa heimild til að hafna þinglýsingu húsaleigusamnings á íbúðir sem á hvíla viðbótarlán frá Íbúðarlánasjóði. Hins vegar er einungis litlum hluta leigusamninga þinglýst.

Óheppilegt er að hafa í lögum boð og bönn sem ekki er hægt að framfylgja. Spurning er hvort mikið verði um útleigu á íbúðum með viðbótarlánnum þar sem markaðsleiga stendur ekki undir afborgunum og vöxtum íbúðar sem fjármögnuð er með 90% láni. Hagnaður af leigu slíkarar íbúðar yrði því enginn gagnstætt því sem er í núverandi félagslegu eignaríbúðakerfi þar sem vextir lána eru undir markaðsvöxtum.



40. gr.

*Ráðstöfun leiguhúsnæðis.*

Um rétt til leiguhúsnæðis fer eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda og því hvort tekjur hans og eignir hans séu innan tekju- og eignamarka, sem nánar skulu ákveðin í reglugerð er félagsmálaráðherra setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Sveitarfélögum sem fengið hafa lán til leiguíbúða er heimilt að ráðstafa leiguhúsnæði með kaupleigusamningi til einstaklinga skv. 1. mgr.

Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúðum sem byggðar eru eða keyptar samkvæmt lögum þessum á meðan á þeim hvíla lán til leiguíbúða úr Íbúðalánasjóði eða lán sem veitt hafa verið samkvæmt eldri lögum og Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða breytt lánskjör með samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs.

**Leiga / kaupleiga**

Í 40. grein er fjallað um ráðstöfun leiguhúsnæðis. Lesa má út úr lagafrumvarpinu að ætlunin sé að leggja niður kaupleiguform núgildandi laga sbr. það sem fram kemur í bráðabirgðaákvæði V en þar er kveðið á um að þeir sem þegar eigi kauprétt skuli nýta hann fyrir næstkomandi áramót.

Í þeim kaupleigusamningum sem gerðir hafa verið eru að jafnaði ákvæði um að nýta skuli kauprétt innan 5 ára frá gerð leigusamnings.

Ekki er samræmi þarna á milli þar sem að í 2. mgr. 40. greininni er skotið inn heimild til sveitarfélags til að ráðstafa leiguhúsnæði með kaupleigusamningi.

Þá er á það að benda að skv. 3. málsgrein 40. greinar er bannað að selja leiguíbúð sem á hvílir lán sem veitt hefur verið úr Íbúðalánasjóði til kaupa á leiguíbúð. Það er auðséð að þessa grein þarf að umorða og setja skýrar reglur um kaupleigu og þá hvernig eigi að veita lán til þeirra íbúða og setja undanþágu frá fyrrgreindu banni við sölu slíkra íbúða



X V.

*Leigu- og kaupleiguíbúðir.*

Samningar, sem einstaklingar hafa gert um félagslegar leiguíbúðir, halda gildi sínu. Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga. Um leigugjald gilda ákvæði 73. gr. laga nr. 97/1993.

Samningar, sem einstaklingar hafa gert um kaupleiguíbúðir, halda gildi sínu. Um réttarstöðu slíkra aðila og um samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 72. gr., 2., 3., 5. og 6. mgr. 73. gr. og 76. gr. laga nr. 97/1993 með þeim takmörkunum þó sem í lögum þessum greinir.

Einstaklingur sem hefur kauprétt vegna íbúðar sem hann hefur á leigu, sbr. 1. mgr. 73. gr. laga nr. 97/1993, og hyggst nýta sér þann rétt skal hafa gert það fyrir 31. desember 1998. Að þeim tíma liðnum fellur kaupréttur niður. Eftir samþykkt laga þessara og a.m.k. þremur mánuðum fyrir gildistöku þeirra skulu húsnæðisnefndir sveitarfélaga þar sem við á tilkynna öllum þeim sem fengið hafa íbúð leigða með kauprétti um þennan frest til nýtingar kaupréttar.

Bráðabirgðaákvæði V. Ekki verður séð hver tilgangurinn er með ákvæðinu um að þeir sem nú eru með kauprétt skv. kaupleigusamningi þurfi að nýta kaupréttinn fyrir áramót. Mun einfaldar væri að fella burt þessa skyldu til nýtingar kaupréttar en þess í stað setja ákvæði um að þegar að nýtingu kaupréttarins komi verði það gert miðað við lánakjör eins og þau eru á hverjum tíma.