

STJÓRNARTÍÐINDI A 15 – 1988

28. september 1988

223

Nr. 86

L Ö G

um Húsnæðisstofnun ríkisins.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Að ég samkvæmt 9. gr. laga nr. 56 20. maí 1988 hef látið fella meginmál laga nr. 77 2. júlí 1985, nr. 54 7. maí 1986, nr. 27. 27. mars 1987, nr. 84 29. desember 1987, nr. 23 og 24 16. maí 1988, nr. 25 18. maí 1988 og nr. 56 20. maí 1988 inn í lög nr. 60 1. júní 1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins, og gef þau út svo breytt:

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 tíu 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. Varamenn skulu kjörnir og skipaðir á sama hátt. Alþingi kys 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.
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.
4. Með tekjum af skyldusparnaði skv. VIII. kafla þessara laga.

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.

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. 1.–10. tölul., enda hafi verið gert ráð fyrir þessum lánaflokkum 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.
10. Lán til almennra kaupleiguíbúða.

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

12. gr.

Einstaklingar, sem sannanlega hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóða í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum áður en lánsúmsókn er lögð fram, eiga rétt á lánnum 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 í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum 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 árstíðabundinnar atvinnu eða veikinda, skal ekki skerðast af þeim sökum. Hið sama gildir um lánsrétt þeirra sem hverfa tímabundið frá störfum vegna endurmenntunar eða annars náms, enda hafi þeir átt lánsrétt áður, sbr. 1. mgr. þessarar greinar.

Hafi maður haft heimilisstörf að aðalstarfi og ekki haft meiri launuð störf á vinnumarkaði en nemur fjórðungi ársverks eða meiri árslaua 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 lífeyrissjóða í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum, 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 sambylisfólks miðast við meðaltal lánsréttar þeirra.

Þrátt fyrir ákvæði 1.–5. mgr. er húsnæðismálastjórn heimilt að skerða eða synja um lán ef umsækjandi á fyrir fleiri en eina íbúð. Einnig er húsnæðismálastjórn heimilt, þrátt fyrir ákvæði 12., 13., 14. og 48. gr. laga þessara, að skerða lán og breyta kjörum á lánum umsækjanda sem eiga fyrir fullnægjandi íbúðarhúsnæði, skuldlaust eða skuldlítið og stærra en 180 m² brúttó, að fráregnum bílskúr. Um stærðarútreikning íbúða gilda sömu reglur og skv. c-lið 13. gr. Ef umsækjandi er í hjónabandi eða óvígðri sambúð skal miða við íbúðareign beggja. Ákvörðun húsnæðismálastjórnar um skerðingu eða synjun á láni skal vera rökstudd. Nánari reglur um framangreind atriði skal setja í reglugerð.

Umsækjendur, sem uppfylla skilyrði laga þessara um lánveitingu skv. 13., 14., 18. og 25. gr., skulu innan þriggja mánaða frá því að umsókn var lögð fram fá svar um hvort þeir eigi rétt á láni. Í svari Húsnæðisstofnunar til umsækjanda skal koma fram að lánið sé háð því að lífeyrissjóður eða sjóðir, sem umsækjandi er félagi í, hafi fullnægt samningi við Húsnæðisstofnun um ráðstöfunarfé til Byggingarsjóðs ríkisins. Endanleg svör um afgreiðslutíma láns og lánsupphæð berist eigi síðar en einu ári áður en fyrsti hluti láns kemur til afgreiðslu. 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.

Úthlutun lána til þeirra sem eru að byggja eða kaupa íbúð í fyrsta sinn, svo og lána til meiri háttar viðbygginga, endurbóta eða orkusparnaðar, skal ganga fyrir úthlutun lána til þeirra sem eiga íbúð fyrir og skulu fyrrnefnd lán afgreidd í sömu röð og umsóknir berast þegar íbúðir verða veðhafar. Á sama hátt er húsnæðismálastjórn heimilt að láta úthlutun lána til þeirra ganga fyrir sem eiga fyrir ófullnægjandi íbúð og þurfa að skipta um húsnæði af fjölskylduástandum. Nánari reglur um framangreind atriði skulu settar í reglugerð. Heimilt er að skipta láni í allt að þrjú hluta eftir nánari reglum sem húsnæðismálastjórn setur enda fylgi lánið eða lánshlutarnir að fullu ársfjórðungslegum 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 oftari en á fimm ára fresti að jafnaði.

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.

13. gr.

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 2 100 000 kr., en eigi hann lágmarkslánsrétt nemur lán til hvernar íbúðar 700 000 kr. Önnur lán eru hlutfallslega þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrissjóðs hans skv. 1. mgr. 12. gr. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar íársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982 = 100) og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar vísitölnnar. 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 hvorrar íbúðar 70% af lánsfjárhæðum skv. a-lið þessarar greinar.

c. Lán skv. a- og b-liðum þessarar málsgreinar skulu skerðast um 2% fyrir hvern m² sem íbúðin er stærri en 180 m² brúttó að frádregnum bílskúr. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar skilgreindur í reglugerð þar sem tekið verði skýrt fram hvert sé nýtingargildi húsnæðis.

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 samkvæmt þessari grein er einnig heimilt að veita þeim sem byggja sérhannaðar söluíbúðir fyrir aldráða eða leiguíbúðir fyrir almennan markað. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut skal lánsfjárhæð miðast við lágmarkslánsrétt skv. a-lið 1. mgr. þessarar greinar, sbr. og 1. mgr. 12. gr.

Einnig er heimilt að veita sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum lán til að byggja eða kaupa nýjar almennar kaupleiguíbúðir enda hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, sbr. 32. gr. Lánsfjárhæð má nema 70% af kostnaðaráætlun eða af raunverulegu kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en 70% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 2. og 3. mgr. 31. gr.

Lán samkvæmt þessari grein skulu veitt gegn 1. veðrétti og skal lánstími vera allt að 40 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 48. gr.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum.

14. gr.

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

Þegar einstaklingar eiga í hlut miðast lánsfjárhæð við lánsrétt umsækjanda skv. 12. gr., svo og það 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 lánnum 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 samkvæmt þessari grein að viðbættum áhvílandi lánnum, 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.

Lán samkvæmt þessari grein er einnig heimilt að veita þeim aðilum sem reka stofnanir, svo sem fyrir öryrkja eða fatlaða, enda hafi viðkomandi stofnun hlotið starfsleyfi hlutadeigandi ráðuneytis. Sama gildir um kaup á íbúðum fyrir öryrkja eða fatlaða. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut miðast lánsfjárhæð við hámarkslán skv. 2. mgr. þessarar greinar.

Einnig er heimilt að veita sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum lán til að kaupa almennar kaupleiguíbúðir enda hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé af sérstökum

tilgreindum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, sbr. 32. gr. Lán, að viðbættum áhvilandi lánum úr Byggingarsjóði ríkisins, má nema 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en 70% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 2. og 3. mgr. 31. gr.

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 48. gr.

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

15. gr.

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

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 fókheld. Sé lán greitt út í tveimur eða fleiri hlutum skulu láns hlutarnir fylgja breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

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 lánsklaravísitölu 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 verðtryggt 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 verðtryggt skv. lánsklaravísitölu 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 byggingar 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. tölul. 11. gr. í samræmi við framkvæmdahraða og gera sérstakan framkvæmdalánssamning þess efnis. Lokagreiðsla láns skal þó aldrei fara fram fyrr 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 48. gr.

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

18. gr.

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

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.

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 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.

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 48. gr.

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.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.

20. gr.

Lán skv. 5. tölul. 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. tölul. 11. gr. til byggingar íbúða 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 skv. IV. kafla þessara laga um leiguíbúðir sveitarfélaga. Gilda þá ákvæði 75. 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 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 fokheld 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. tölul. 11. gr. en gegn 2. veðrétti að jafnaði ef keypt er notuð íbúð.

Lánstími skal vera allt að 26 ár. Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 48. 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 70% af viðgerðarkostnaði en þó aldrei hærra upphæð en 70% af hámarksláni skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

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

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 48. gr.

Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.

23. gr.

Lán skv. 6. tölul. 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 lánum skv. 1. tölul. 11. gr.

Lán þessi má enn fremur veita til endurbóta á íbúðarhúsnæði og er þá heimilt að þau komi til viðbótar lánum skv. 2. tölul. 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. Umsókn um lán skv. þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

24. gr.

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 hærra fjárhæð en 70% af hámarksláni skv. a-lið 1. mgr. 13. gr.

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

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 48. 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 48. gr. um lánskjör.

Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.

25. gr.

Lán skv. 7. tölul. 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 70% endurbótakostnaðar. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en skv. b-lið 1. mgr. 13. gr.

Heimilt er að greiða fyrri hluta láns til slíkra framkvæmda meðan á þeim stendur, en síðari hluta lánsins má ekki greiða fyrr 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 21 ári en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 48. gr.

Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.

27. gr.

Lán skv. 8. tölul. 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 lánshæf hjá sérsjóðum iðnaðarins. Heimilt er að hafa fyrirgreiðsluna í formi styrks.

28. gr.

Fjárhæð láns skv. 8. tölul. 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 48. gr. um lánskjörin.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

29. gr.

Lán skv. 9. tölul. 11. gr. er aðeins heimilt að veita framkvæmdaaðilum í byggingar- iðnaði.

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.

Lán til almennra kaupleiguíbúða.

30. gr.

Með almennum kaupleiguíbúðum er átt við íbúðir, byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði ríkisins (70% lán og 15% lán) og 15% framlagi af hálfu sveitarfélaga, félagasamtaka eða fyrirtækja, þar sem íbúar eiga kost á því að velja um leigu eða kaup með þeim hætti er greinir í lögum þessum.

Þeir sem staðið geta að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum eru sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki eða þessir aðilar í sameiningu, hér eftir nefndir framkvæmdaaðilar.

Með félagasamtökum er hér átt við almennasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það að markmiði að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna. Félagasamtökin skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra að fenginni umsögn húsnæðismálastjórnar. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhags-

lega ábyrgð félagasamtaka, t.d. um stofnun varasjóðs o.fl., sem og nánari ákvæði um skilyrði fyrir lánum til fyrirtækja.

Fyrirtæki, sem hér er átt við, geta verið einstaklingar, félög og aðrir aðilar sem reka sjálfstæða starfsemi og þurfa af brynni nauðsyn að koma upp íbúðarhúsnæði vegna starfsemi sinnar.

31. gr.

Heimilt er að veita framkvæmdaaðilum, sem þurfa af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, sérstakt lán til almennra kaupleiguíbúða. Skilyrði er að umsækjendur eigi kost á láni til almennra kaupleiguíbúða skv. 13. eða 14. gr.

Fjárhæð láns nemi allt að 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar, þó ekki hærrí fjárhæð en sem nemur 15% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt og liggur til grundvallar lánveitingum úr Byggingarsjóði verkamanna.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar herra en kostnaðargrundvöllur að lánveitingu, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt hjá Byggingarsjóði verkamanna, greiðir hlutaðeigandi framkvæmdaaðili þann kostnað sem umfram er.

Lánstími lána samkvæmt þessari grein skal vera allt að 25 árum, sjá þó næstu málsgrein, en um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 48. gr.

Við sölu framkvæmdaaðila á íbúð, sbr. 39. gr., skal kaupandi greiða framkvæmdaaðila lánið á fimm árum samkvæmt nánari reglum er settar skulu í reglugerð.

32. gr.

Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu eða kaup á almennum kaupleiguíbúðum samkvæmt lögum þessum skal senda húsnæðismálastjórn umsókn og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími og áætlaður byggingarkostnaður. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegu : framkvæmdaaðila. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu þrjú árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Skilyrði fyrir því, að húsnæðismálastjórn veiti allt að 70% lán skv. 13. eða 14. gr. og allt að 15% lán skv. 31. gr., er að í greinargerð með umsókn komi í ljós að í hlutaðeigandi sveitarfélagi þurfi af sérstökum ástæðum að auka framboð húsnæðis. Húsnæðismálastjórn skal við úthlutun lána jafnan hafa til hliðsjónar stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu, einkum stöðu byggingarframkvæmda á síðastliðnum árum og þörf á íbúðarhúsnæði á næstu þremur árum.

Framkvæmdaaðilar bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu. Standi félagasamtök eða fyrirtæki ein að framkvæmdum skulu þær hafa hlotið samþykki viðkomandi sveitarstjórnar.

Um leið og umsókn samkvæmt þessari grein er lögð fram skuldbindur framkvæmdaaðili sig til þess að afla framlags sem nemi 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Fari byggingarkostnaður eða kaupverð fram yfir kostnaðargrundvöll lána Byggingarsjóðs verkamanna ber framkvæmdaaðili einn þann umframkostnað.

Með umsókn fylgi staðfesting á því að fjármögnun á framlagi skv. 4. mgr. liggja fyrir.

33. gr.

Eigi skal ganga frá framkvæmdum né kaupum á almennum kaupleiguíbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsaagerð, íbúðarstærð, framkvæmdahraða og önnur helstu framkvæmdaatriði.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m² brúttó. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar tilgreindur í reglugerð.

Eftir því sem við verður komið skal ekki byggja eða kaupa almennar kaupleiguíbúðir þar sem kvöð er um bílskúr eða bílskýli. Sé hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum að bílskúr eða bílskýli fylgi íbúð verður ekki lánað vegna þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér. Þó er heimilt að víkja frá þeirri reglu þegar um fatlaða er að ræða sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

34. gr.

Framkvæmdaaðilar, sem fá lán úr Byggingarsjóði ríkisins til almennra kaupleiguíbúða, þ.e. annars vegar lán, sbr. 13. eða 14. gr. (70%), og hins vegar sérstakt lán til kaupleiguíbúða (15%), sbr. 31. gr., skulu sjá um að afla 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

Framkvæmdaaðilum er einnig heimilt að selja skuldabréf öldruðum eða öryrkjum, sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, sbr. 38. gr., fyrir 15% af kostnaðarverði.

Einnig er framkvæmdaaðila heimilt að selja einstaklingum skuldabréf, sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, sbr. 38. gr., fyrir 30% af kostnaðarverði enda sé þá eingöngu um lán að ræða skv. 13. eða 14. gr.

Skuldabréf skv. 2. og 3. mgr. skulu vera tryggð samkvæmt lánskjaravísitölu en vaxtalaus.

Í skuldabréfum skv. 2. og 3. mgr. skulu vera ákvæði um að skylt sé að innleysa þau ef eigandi þeirra segir upp leigusamningi á íbúðinni, svo og við andlát hans, sbr. þó 6. mgr. 38. gr.

35. gr.

Ráðstöfun almennra kaupleiguíbúða í hverju sveitarfélagi er á vegum framkvæmdaaðila.

Framkvæmdaaðila ber að kynna á opinberum vettvangi þær úthlutunarreglur sem gilda hverju sinni.

36. gr.

Sá sem fengið hefur úthlutað almennri kaupleiguíbúð getur valið um leigu með kauprétti, sbr. 37. gr., leigu með kaupum á eignarhlut í íbúð, sbr. 38. gr., eða kaup á íbúðinni, sbr. 39. gr.

Framkvæmdaaðila er óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verður leigð eða seld.

37. gr.

Um leigu með kauprétti skal gerður skriflegur samningur milli aðila.

Í samningnum felst leigusamningur þar sem leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaaðili ákveður frest sem leigutaki hefur til að neyta kaupréttar og skal sá frestur kynntur leigjanda. Frestur sá skal þó eigi vera skemmri en fimm ár.

Með leigusamningi með kauprétti stofnast persónulegur réttur leigutaka til afnota af íbúð og til kaupa á henni. Í samningnum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarinn neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Meðan leigutaki, sem á kauprétt á íbúð, stendur í skilum að sínu leyti eiga uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga ekki við. Verði hins vegar vanefndir af hans hálfu má rifta leigusamningi í samræmi við ákvæði laga um húsaleigusamninga.

Framkvæmdaaðili skal senda tilkynningu til leigutaka um lokafrest hans til að neyta kaupréttar þremur mánuðum áður en sá frestur rennur út. Neyti leigjandi ekki kaupréttar

eiga ákvæði laga um húsaleigusamninga um uppsögn á leiguhúsnæði við frá þeim tíma er fyrrnefndur frestur rann út.

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af lánum Byggingarsjóðs ríkisins og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaaðila þegar það á við, auk almenns rekstrarkostnaðar. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Um ákvörðun húsaleigu skal kveðið nánar á í reglugerð.

Að öðru leyti gilda lög nr. 44/1979, um húsaleigusamninga, eftir því sem við á, m.a. um heimild framkvæmdaaðila til að rifta samningi ef íbúð er framleigð án heimildar.

38. gr.

Heimilt er að tryggja leigutaka ótímabundinn afnotarétt á íbúð með því að selja honum eignarhlut í íbúð fyrir 30% kostnaðarverðs eða kaupverðs íbúðar með þeim kvöðum að eignarhlutur hans standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni. Þegar um elli- eða örorkulífeyrisþega er að ræða er heimilt að eignarhlutur þeirra nemi 15–30%.

Frá og með undirritun samnings um kaup leigutaka á eignarhlut í íbúð, sbr. 1. mgr., eiga ákvæði laga um húsaleigusamninga um uppsögn leigusala á húsnæði ekki við, enda verði ekki um meiri háttar vanefndir af hálfu leigutaka að ræða.

Leigutaki ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi húsnæðisins í samræmi við eignarhlut sinn enda lækki leigugjald sem því nemi. Nánari ákvæði um félagsskap í tengslum við reksturinn má setja í reglugerð.

Eftir að kaup á eignarhlut í íbúð samkvæmt þessari grein hafa farið fram lækkar leigugjald sem nemur vöxtum af því framlagi sem leigutaki hefur fest kaup á.

Eignarhlut leigutaka, sbr. 1. mgr., skal þinglýst sem kvöð á íbúðinni.

Réttur leigutaka til íbúðar samkvæmt þessari grein er persónulegur, þ.e. er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Hætti leigutaki afnotum af íbúð skal eignarhluturinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, án vaxta. Framkvæmdaaðili getur þó heimilað að réttur til afnota af íbúð með eignarhlut færist yfir til maka við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Um heimild framkvæmdaaðila til að rifta leigusamningi, ef íbúð er framleigð í heimildarleysi, gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga, nr. 44/1979, með síðari breytingum.

39. gr.

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 37. gr., að hann hyggist neyta kaupréttar síns skal gerður skriflegur kaupsamningur milli aðila enda sé áður staðfest af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins að leigutaki eigi lánsrétt skv. 12. gr.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem liðið er frá þeim tíma er upphaflegt kostnaðarverð eða síðasta söluverð var ákveðið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi útgjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi lánum Byggingarsjóðs ríkisins,
2. 15% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; framlagið skal framreiknað skv. 44. gr. Lánstími verði allt að 30 árum,
3. vaxtakostnað af 15% framlagi; heimilt er framkvæmdaaðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, allt að þeim vöxtum er framkvæmdaaðili greiðir lánardrottni sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á öllum gjöldum vegna íbúðarinnar, svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi samkvæmt almennum reglum.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning á almennri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, sbr. 45. gr.

Kaupandi greiðir kaupverðið, sbr. 1.–3. tölul. 3. mgr. þessarar greinar, til framkvæmdaaðila með jöfnum mánaðarlegum greiðslum, þó að undanskildu 15% láni úr Byggingarsjóði ríkisins er skal gjaldfellt og endurgreitt framkvæmdaaðila á fimm árum á sömu kjörum og gilda um skuldabréfakaup lífeyrissjóða hjá Húsnæðisstofnun ríkisins. Framkvæmdaaðili skal sjá um að greiða afborganir af láni eða lánnum Byggingarsjóðs ríkisins þar til afsal er gefið út.

Ef kaupandi ætlar að selja íbúðina áður en framlag til framkvæmdaaðila er greitt að fullu skal hann gera full skil við framkvæmdaaðila um greiðslu á framlaginu.

Kaupanda er óheimilt að veðsetja almenna kaupleiguíbúð meðan hann hefur ekki að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila nema að fengnu veðleyfi hans.

40. gr.

Þegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal fyrir íbúðinni og yfirtekur um leið áhvilandi veðskuldir.

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

41. gr.

Kaupanda almennrar kaupleiguíbúðar, sbr. 39. og 40 gr., er óheimilt að leigja hana út nema að fengnu leyfi framkvæmdaaðila. Ef ekki er farið eftir settum reglum um þetta efni skal fella niður verðbætur til eiganda þann tíma sem íbúðin hefur verið leigð án heimildar.

Framkvæmdaaðila er heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda ef íbúð er leigð án samþykkis hans.

42. gr.

Framkvæmdaaðili hefur kaupskyldu á almennum kaupleiguíbúðum, fyrstu fimm árin frá útgáfu afsals, á verði sem tilgreint er í 44. gr. Eftir þann tíma á framkvæmdaaðili forkaupsrétt á kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

Þegar kaupleiguíbúðir, sem forkaupsréttur er á, eru til sölu skal eigandi senda tilkynningu þess efnis til viðkomandi aðila. Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaaðili skal tilkynna eiganda afstöðu sína skriflega innan 30 daga. Berist tilkynning ekki innan þess tíma telst forkaupsrétti hafnað.

Hafni framkvæmdaaðili forkaupsrétti á almennri kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár, miðað við útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp skuld gagnvart framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili 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.

43. gr.

Framkvæmdaaðili skal sjá um að leysa inn og endurselja almennar kaupleiguíbúðir þegar forkaupsréttar er neytt.

Við innlausn íbúðar skal seljandi fá endurgreitt það framlag sem hann hefur greitt til framkvæmdaaðila og þær afborganir sem hann hefur greitt af lánnum Byggingarsjóðs ríkisins frá þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni frá og með gerð kaupsamnings samkvæmt samkomulagi milli aðila eða að mati sérstakra matsmanna.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár fyrstu 20 árin frá gerð kaupsamnings. 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 frá og með gerð kaupsamnings skal einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Sama gildir um lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Kostnað af mati greiðir sá sem óskaði eftir því.

44. gr.

Framkvæmdaaðili skal annast útreikning á söluverði almennra kaupleiguíbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn. Ágreiningi milli aðila um verðlagningu íbúðanna skal vísa til húsnæðismálastjórnar sem sker úr um hann með rökstuddri ákvörðun.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá gerð kaupsamnings til söludags.

Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina. Eftir 20 ár frá gerð kaupsamnings er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Ef uppfærðar eftirstöðvar yfirtekinna lána nema lægri fjárhæð en 85% (70% og 15%) af endursöliverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins þannig að heildarlán til kaupanda nemi allt að 85% af söluverði íbúðarinnar.

Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

45. gr.

Framkvæmdaaðili getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu við andlát leigutaka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

46. gr.

Nú er almenn kaupleiguíbúð seld á nauðungaruppboði og skal framkvæmdaaðili þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð honum út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 44. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

47. gr.

Að öðru leyti gilda lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, um réttarsamband þetta.

Lánskjör.

48. gr.

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 lánnum 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 lánnum 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 lánnum 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.

Lán skv. 10. tölul. 11. gr. endurgreiðast með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Greiða skal afborgun strax á fyrsta ári. Gjalddagar skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

49. gr.

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

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

IV. KAFLI

Byggingarsjóður verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar.

50. gr.

Hlutverk Byggingarsjóðs verkamanna er að annast lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga 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 og öryrkja.
- d. Félagslegar kaupleiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka og ætlaðar eru láglaunafólki eða öðrum þeim sem af félagslegum ástæðum þurfa aðstoð við húsnæðisöflun og fullnægja skilyrðum laga þessara um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna. Um félagslegar kaupleiguíbúðir gilda ákvæði VI. kafla laga þessara.

51. 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 fjármagnspörf 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 íbúðapörf landsmanna.
- Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta þeirra fara fram í almennum lánastofnunum sem Húsnæðisstofnun semur við um þá þjónustu.

52. gr.

Framlög ríkissjóðs og sveitarfélaga skv. 51. gr. skulu greidd Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við greiðslubyrði hans á hverjum tíma.

53. gr.

Í öllum kaupstöðum, kaupúnahreppum og öðrum sveitarfélögum, sem þess óska, skulu stillta 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.

54. gr.

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

Í því skyni að kanna þörf fyrir nýjar íbúðir lágláunafólks í sveitarfélaginu latur 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.

Ákvæði þessarar greinar gilda ekki um félagslegar kaupleiguíbúðir skv. VI. kafla laga þessara.

55. gr.

Að lokinni könnun skv. 54. 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 söluíbúða (verkamannabústaða) og leiguíbúða sem sveitarfélagið byggir til eignar og útleigu.

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

Verði umsóknir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til byggingar verkamannabústaða eða leigubúða 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.

56. gr.

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

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

57. 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. c-lið 51. gr. laga þessara.

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

58. gr.

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 samkeppnisútbodum. Senda skal skriflega álitgerð um framangreind atriði til hlutadeigandi sveitarstjórnar og stjórnar verkamannabústaða til umsagnar.

59. gr.

Telji húsnæðismálastjórn að ekki sé gætt ákvæða 58. gr. eða að íbúðir séu óhóflegar að stærð og gerð synjar hún um lán til slíkra framkvæmda.

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

60. gr.

Jafnframt veitingu framkvæmdaheimildar gerir Húsnæðisstofnunin framkvæmdalánssamning við hlutadeigandi stjórn verkamannabústaða. Heimilt er að greiða á byggingartímanum allt að 95% af áætlaðri lánsfjárhæð skv. 66. gr. Miða skal við að lánið komi til greiðslu í samræmi við verkstöðu á hverjum tíma samkvæmt 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 framkvæmdaláni.

Framkvæmdalán skulu veitt með sömu kjörum og lán skv. 74. gr. Verðbætur teljast til byggingarkostnaðar.

61. 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 hærri fjárhæð en sem svarar 318 000 kr. fyrir einhleyping eða hjón og 29 000 kr. 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.

Peim 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 b- og c-liðum 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. Umsóknum um lán skv. þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

62. gr.

Stjórnir verkamannabústaða annast ráðstöfun íbúða í verkamannabústöðum, sem byggðar eru skv. lögum þessum, eftir þeim meginreglum sem ákveðnar eru í 61. 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 auglýsingu skv. koma fram hverjir eigi rétt til kaupa á verkamannabústað, áætlaður afhendingartími og greiðsluskilmálar. Umsóknarfrestur má ekki vera skemmri en þrjár 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.

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

64. 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 enda hafi kaupandi undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í skilum með útborgun og aðrar 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.

65. gr.

Íbúðareiganda er heimilt að veðsetja íbúð í verkamannabústað fyrir öðrum lánnum en þeim sem greinir í 66. 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 66. gr. laga þessara. Einnig skal fella niður verðbætur til íbúðareiganda við sölu íbúðar, sbr. 68. og 80. gr. laga þessara, þann tíma sem íbúðin er leigð án heimildar.

66. gr.

Húsnæðismálastjórn veitir lán úr Byggingarsjóði verkamanna til hvernar íbúðar sem byggð er eða keypt sem verkamannabústaður skv. lögum þessum. Lánið má nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði en þó ekki hærrí 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.

Áður 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 hærra 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 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. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af lánnum Byggingarsjóðs verkamanna að fenginni umsögn Seðlabankans. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjald 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 skv. lánskjaravísitölu 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.

67. 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 68. 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 samfelt 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.

68. 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 samkvæmt samkomulagi eða að 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 herra en markaðsverð sambærilegrar íbúðar í sama sveitarfélagi og 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 framanreiknað 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 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna að því marki að heildarlán sjóðsins nemi allt að 85% af endursöluverði íbúðarinnar.

69. 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 áþekk tilfelli.

70. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið skv. þessum lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði, seld á nauðungaruppbóði og skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns, sbr. þó 67. 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. 2. mgr. 68. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali skv. þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

71. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn í kaupstað eða kauptúnahreppi að leysa hluta af íbúðaþörf þeirri, sem fram kemur við könnun skv. 54. gr. þessara laga, með byggingu leiguíbúða skv. b-lið 50. 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 50. 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.

72. gr.

Húsnæðismálastjórn skal yfirfara tillögu byggingaraðila á sama hátt og fyrir er mælt í 58. gr. að því er verkamannabústaði varðar.

73. gr.

Telji húsnæðismálastjórn fyrirhugaðar framkvæmdir falla undir ákvæði b- eða c-liðar 50. 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.

74. gr.

Þegar framkvæmdaheimild hefur verið veitt gerir Húsnæðisstofnun framkvæmdalánssamning við hlutadeigandi byggingaraðila leiguíbúða. Skal þar kveðið á um lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna sem svarar hluta hans í fjármögnun framkvæmdanna skv. 1. mgr. 75. 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.

75. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða skv. b- og c-lið 50. 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 herra en ofangreindur kostnaðar-
grundvöllur greiðir hlutaðeigandi byggingaraðili þann kostnað sem umfram er.

Heimilt er aðilum, er byggja leiguíbúðir skv. c-lið 50. 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.

Lán skv. b- og c-liðum 50. gr. eru til 43 ára, afborgunarlaus fyrsta árið, en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu á eftirstöðvum lánstímans. Lánin skulu bera sömu vexti og lán skv. 66. gr.

Gjalddagar lánanna skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

76. gr.

Leiguíbúðum, sem byggðar eru á vegum sveitarfélaga skv. b-lið 50. 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 50. gr., skal lantakandi ráðstafa.

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

77. 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. 75. gr., enda fullnægi húsnæðið þeim almennu kröfum sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði og kaupverð sé eigi herra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar. Lán sjóðsins má þá nema sama hlutfalli af kaupverði, að frádögnum áhvílandi lánnum, og lánað er til nýbygginga.

78. 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.

79. 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 67. 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 3. másl. 67. 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 66. gr.

Sveitarfélög eiga forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæði fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, enda hafi ríki og sveitarfélög lánað til kaupa þeirra íbúða og þau lán verið til 40 ára eða lengri tíma. Þar sem sérstakar matsnefndir hafa ekki verið skipaðar til að meta kaupverð slíkra íbúða við gildistöku laga þessara skulu sveitarstjórn og stjórn verkamannabústaða tilnefna hvor sinn mann í tveggja manna matsnefnd til að meta verð til seljenda þessara íbúða. Skal við matið taka fullt tillit til þeirra matsreglna sem gilt hafa við kaup íbúðanna. Óski sveitarstjórn eftir því er heimilt að endurfjármagna íbúðir þessar við endursölu skv. 66. gr. þessara laga. Sveitarstjórn getur samþykkt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir þessum íbúðum áður en 30 ára eignarhaldstími er liðinn. Um íbúðir þessar skulu að öðru leyti gilda ákvæði þessa kafla eftir því sem við á.

80. 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. 68. 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 matsnefnda, 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 áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins og/eða Byggingarsjóði verkamanna.

81. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal ákveða söluverð íbúða í verkamannabústöðum þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt, skv. 67. og 79. gr. Við ákvörðun söluverðs skal m.a. taka tillit til byggingarkostnaðar íbúða á þeim tíma sem sala fer fram, markaðsverðs íbúða í sveitarfélaginu, áhvílandi lána frá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og ástands íbúðar. Við ákvörðun markaðsverðs skal m.a. stuðst við upplýsingar frá Fasteignamati 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. 79. gr.

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.

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.

Pegar íbúð hefur verið endurseld skv. þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna gilda reglur 67. og 68. gr. um verðlagningu hennar ef hún er keypt inn öðru sinni.

82. gr.

Nú innleysir sveitarfélag íbúð sem er þinglýst eign Byggingarfélags verkamanna og skal þá stjórn hlutaðeigandi 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. 81. gr. og skulu félagsmenn í hlutaðeigandi byggingarfélagi að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

83. gr.

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

84. 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 stjórna verkamannabústaða sem til hennar er vísað og varðar útreikning greiðslu til seljanda samkvæmt 68. og 80. gr., svo og ákvarðanir um endursölu íbúða skv. 68. og 81. gr.

VI. kafli.

Félagslegar kaupleiguíbúðir.

85. gr.

Með félagslegum kaupleiguíbúðum er í lögum þessum átt við íbúðir, byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka, fjármagnaðar með láni úr Byggingarsjóði verkamanna og fjármagni á vegum sveitarfélags eða félagasamtaka, þar sem íbúar, sem fullnægja ákvæðum laga um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna, eiga kost á að velja um leigu eða kaup með þeim hætti er greinir í lögum þessum.

Þeir sem staðið geta að byggingum eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum eru annars vegar sveitarfélög og hins vegar félagasamtök eða þessir aðilar í sameiningu, hér eftir nefndir framkvæmdaaðilar.

86. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn að hefjast handa um byggingu eða kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum samkvæmt lögum þessum og sendir sveitarstjórn þá húsnæðismálastjórn tilkynningu um þá ákvörðun sína. Jafnframt sendir sveitarstjórn Byggingarsjóði verkamanna formlega umsókn um lán til framkvæmdanna eða kaupanna og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími og áætlaður byggingarkostnaður. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu félagslegra íbúðabygginga og áætlaðan fjölda íbúa sem af félagslegum ástæðum þarf aðstoð við húsnæðisöflun. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu þrjú árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Á sama hátt skulu viðurkennd félagasamtök, sem hyggjast standa að byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum, senda inn umsókn til Byggingarsjóðs verkamanna.

Standi félagasamtökin ein að framkvæmdunum skulu þær hafa hlotið samþykki sveitarstjórnar. Með félagasamtökum er hér átt við almennasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það að markmiði að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

Félagasamtökin skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka, t.d. um stofnun varasjóðs o.fl.

Með umsókn um lán samkvæmt þessari grein skuldbindur framkvæmdaaðili sig til þess að afla framlags sem nemi 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Með umsókn fylgi staðfesting á því að fjármögnun á framlagi liggi fyrir.

87. gr.

Eigi skal hefja framkvæmdir né ganga frá kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsgerð, íbúðarstærð, framkvæmdahraða og önnur helstu framkvæmdaatriði. Um atriði þessi gilda ákvæði 58.–60. gr., þar á meðal um framkvæmdalánsamning Húsnæðisstofnunar við framkvæmdaaðila.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m² brúttó. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar tilgreindur í reglugerð.

Eftir því sem við verður komið skal ekki byggja eða kaupa félagslega kaupleiguíbúð þar sem kvöð er um bílskúr eða bílskýli. Sé hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum að bílskúr eða bílskýli fylgi íbúð verður ekki lánað vegna þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér. Þó er heimilt að vikja frá þeirri reglu þegar um fatlaða er að ræða sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

88. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til félagslegra kaupleiguíbúða mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó ekki hærrí fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Framkvæmdaaðilar bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu.

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

Um lánskjör gilda ákvæði 66. gr., sbr. þó sérreglu 5. mgr. 93. gr. um endurskoðun á lánskjörum þegar kaupsamningur er gerður og sérreglu í 5. mgr. þessarar greinar.

Eftir að kaupsamningur hefur verið gerður á félagslegri kaupleiguíbúð endurskoðar Byggingarsjóður verkamanna tekjur kaupanda að átta árum liðnum frá undirritun kaupsamnings og upp frá því á fimm ára fresti. Leiði sú endurskoðun í ljós að tekjur kaupanda eru yfir þeim tekjumörkum sem gilda hverju sinni skv. 61. gr. skal breyta vaxtakjörum þannig að þau verði hin sömu og gilda um lán til almennra kaupleiguíbúða. Sinni kaupandi ekki upplýsingaskyldu sinni um tekjur þegar endurskoðun vaxtakjara fer fram, þrátt fyrir umleitan framkvæmdaaðila, verða vaxtakjörin færð til samræmis við þau sem gilda um almennar kaupleiguíbúðir.

89. gr.

Framkvæmdaaðilar, sem fá úthlutað láni úr Byggingarsjóði verkamanna til félagslegra kaupleiguíbúða, skulu sjá um að afla 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

90. gr.

Framkvæmdaaðili skal sjá um að ráðstafa félagslegum kaupleiguíbúðum. Til greina við úthlutun íbúðar koma þeir sem uppfylla skilyrði 61. gr.

91. gr.

Sá sem fengið hefur úthlutað félagslegri kaupleiguíbúð getur valið um leigu með kauprétti, sbr. 92. gr., eða kaup, sbr. 93. gr.

Framkvæmdaaðila er óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verði leigð eða seld.

92. gr.

Um leigu með kauprétti skal gerður skriflegur leigusamningur milli aðila.

Í samningnum felst leigusamningur þar sem leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákvæðins tíma. Framkvæmdaaðili ákveður frest sem leigutaki hefur til að neyta kaupréttar og skal sá frestur kynntur leigjanda. Frestur sá skal þó eigi vera skemmri en fimm ár.

Með leigusamningi með kauprétti stofnast persónulegur réttur leigutaka til afnota af íbúð og til kaupa á henni. Í samningnum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins nýtt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti við andlát leigutaka, hjóna-skilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Meðan leigutaki, sem á kauprétt á íbúð, stendur í skilum að sínu leyti eiga uppsagnar-ákvæði laga um húsaleigusamninga ekki við. Verði hins vegar vanefndir af hans hálfu má rifta leigusamningi í samræmi við ákvæði laga um húsaleigusamninga.

Framkvæmdaaðili skal senda tilkynningu til leigutaka um lokafrest hans til að neyta kaupréttar þremur mánuðum áður en sá frestur rennur út. Neyti leigjandi eigi kaupréttar eiga ákvæði laga um húsaleigusamninga um uppsögn á leiguhúsnaði við frá þeim tíma er fyrrnefndur frestur rann út.

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af láni Byggingarsjóðs verkamanna og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaaðila, að viðbættum almennum rekstrarkostnaði. Við ákvörðun á vaxtakostnaði af framlagi framkvæmdaaðila skal við það miðað að vextir verði að hámarki þeir sömu og eru á hverjum tíma af lánum nýrra eða notaðra íbúða hjá Byggingarsjóði ríkisins. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Nánari reglur um ákvörðun húsaleigu skulu settar í reglugerð.

Að öðru leyti gilda ákvæði laga nr. 44/1979, um húsaleigusamninga, eftir því sem við á, m.a. um heimild framkvæmdaaðila til að rifta leigusamningi ef íbúð er framleigð án heimildar.

93. gr.

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 92. gr., að hann hyggist neyta kaupréttar síns skal gerður skriflegur kaupsamningur milli aðila.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem liðið er frá þeim tíma er upphaflegt kostnaðarverð eða síðasta söluverð var ákveðið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi útgjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi láni Byggingarsjóðs verkamanna;
2. 15% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; framlagið skal framreiknað samkvæmt ákvæði 97. gr. Lánstími verði allt að 30 árum;

3. vaxtakostnað af 15% framlagi; heimilt er framkvæmdaaðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, sbr. 92. gr., allt að þeim vöxtum er framkvæmdaaðili greiðir lánardrottni sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á gjöldum vegna íbúðarinnar samkvæmt almennum reglum svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi.

Ef kaupandi, sem áður hefur haft íbúðina á leigu, er yfir þeim tekjumörkum sem gilda hverju sinni skv. 61. gr. á þeim tíma sem kaupsamningur er undirritaður skal breyta kjörum láns Byggingarsjóðs verkamanna þannig að það verði með sömu kjörum og um væri að ræða lán til almennra kaupleiguíbúða.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning á félagslegri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, sbr. 99. gr.

Kaupandi greiðir kaupverð samkvæmt þessari grein með jöfnum mánaðarlegum greiðslum til framkvæmdaaðila, þar á meðal greiðslur af láni Byggingarsjóðs verkamanna. Framkvæmdaaðili skal sjá um greiðslur afborgana af láni til Byggingarsjóðs verkamanna þar til afsal er gefið út.

Ef kaupandi ætlar að selja íbúðina áður en framlag til framkvæmdaaðila er að fullu greitt skal hann gera full skil við framkvæmdaaðila um greiðslu á framlaginu.

Kaupanda er óheimilt að veðsetja félagslega kaupleiguíbúð meðan hann hefur ekki greitt að fullu framlag til framkvæmdaaðila, nema að fengnu veðleyfi hans.

94. gr.

Pegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila skv. 93. gr. og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal að íbúðinni og yfirtekur um leið áhvílandi veðskuldir.

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

Ekki skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir félagslegum kaupleiguíbúðum en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

95. gr.

Íbúðareiganda er óheimilt að leigja félagslega kaupleiguíbúð nema að fengnu samþykki framkvæmdaaðila. Ef ekki er farið eftir settum reglum um þetta efni skal fella niður verðbætur til eiganda þann tíma sem íbúðin hefur verið í leigu án heimildar.

Framkvæmdaaðila er heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda ef íbúð er leigð án hans samþykkis.

96. gr.

Framkvæmdaaðili hefur kaupskyldu á félagslegum kaupleiguíbúðum við verði, sem tilgreint er í 97. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á framkvæmdaaðili forkaupsrétt á kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

Pegar félagslegar kaupleiguíbúðir, sem sveitarfélag eða félagasamtök hafa forkaupsrétt á, eru til sölu skal eigandi senda tilkynningu þess efnis til sveitarstjórnar eða annars framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili skal tilkynna eiganda afstöðu sína skriflega innan 30 daga. Berist tilkynning ekki innan þess tíma telst forkaupsrétti hafnað.

Hafni sveitarstjórn eða félagasamtök forkaupsrétti á félagslegri kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár, miðað við útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna, svo og skuld gagnvart sveitarfélagi. Framkvæmdaaðili 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.

97. gr.

Framkvæmdaaðili skal annast útreikning á söluverði félagslegra kaupleiguíbúða þar sem kaupskylda gildir eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn. Ágreiningi milli aðila um verðlagningu íbúðanna skal vísað til matsnefndar félagslegra íbúða.

Við innlausn íbúðar skal seljandi fá endurgreitt það fjármagn sem hann hefur greitt skv. 2. og 3. tölul. 3. mgr. 93. gr. og þær afborganir sem hann hefur greitt af láni Byggingarsjóðs verkamanna frá þeim tíma sem kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni frá gerð kaupsamnings samkvæmt samkomulagi milli aðila eða að mati sérstakra matsmanna.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár fyrstu 20 árin frá gerð kaupsamnings. 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 frá og með gerð kaupsamnings einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Sama gildir um lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Kostnað af mati greiðir sá aðili sem óskaði eftir því.

98. gr.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður til söludags. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina. Eftir 20 ár frá gerð kaupsamnings er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Ef uppfærðar eftirstöðvar yfirtekinna lána nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna þannig að heildarlán til kaupanda nemi allt að 85% af söliverði íbúðarinnar.

Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

99. gr.

Framkvæmdaaðili getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu við andlát leigutaka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

100. gr.

Nú er félagsleg kaupleiguíbúð seld á nauðungaruppboði og skal framkvæmdaaðili þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð honum út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 97. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

101. gr.

Að öðru leyti gilda lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, um réttarsamband þetta.

VII. KAFLI

Tækni- og þjónustudeild Húsnæðisstofnunar.

102. gr.

Hlutverk deildarinnar er tvíþætt. Annars vegar skal hún vera húsnæðismálastjórn til ráðuneytis um tæknileg atriði. Hins vegar skal hún veita húsnæðismálastjórn 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 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 Húsnæðisstofnunar og stjórnar hennar um tæknileg málefni og annast samskipti við aðra opinbera aðila sem vinna að áætlunargerð, rannsóknnum 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 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 lækkingu byggingarkostnaðar.

103. 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.

VIII. KAFLI

Skyldusparnaður ungs fólks til íbúðabygginga.

104. gr.

Öllum einstaklingum á aldrinum 16–25 ára, sem ekki hafa formlega undanþágu skv. 106. 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 hlutadeigandi 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.

105. gr.

Pegar sá, sem sparað hefur fé og lagt í sjóð skv. 1. mgr. 104. 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 samfellt í sex mánuði skv. vottorði skólustjóra, eiga þess kost að fá endurgreitt það fjármagn er þeir hafa lagt í sjóðinn, þó ekki á sama ári og til skyldusparnaðarins er stofnað.

Ríkisstjórn Íslands tekur ákvörðun um vexti af innlánum á skyldusparnaðarreikningum hjá Byggingarsjóði ríkisins að fenginni umsögn Seðlabankans. Vextir skulu ákveðnir til eins árs í senn frá áramótum að telja. Við ákvörðun vaxta skal hafa hliðsjón af ávöxtunarkjörum hjá ríkisbönkum og þeim sem ríkissjóður býður á hverjum tíma. Vextir reiknast frá þeim tíma sem fjármagn er lagt í sjóðinn að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands skv. 39. gr. laga frá 10. apríl 1979. Nánari ákvæði skal setja í reglugerð.

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 innstæðu skulu leggjast við höfuðstól um hver áramót og verðtryggjast á sama hátt og höfuðstóllinn. Innstæða á skyldusparnaðarreikningi, sem reikningseigandi leysir ekki út við 26 ára aldur, skal bera sömu ávöxtun og að ofan greinir.

106. 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.

107. 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.

108. 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 framvísi vottorði um undanþáguheimild sína.

109. 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.

IX. KAFLI

Byggingarsamvinnufélög.

110. 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 hlutadeigandi 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.

111. 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 hlutadeigandi félaga skylt að kynna á fullnægjandi hátt félagsmönnum að tillaga um sameiningu liggi fyrir.

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

112. 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 hverrar 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 ráðstofun 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.

113. 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 fyrir 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 og yfirtekur þá félagið eignarhluta hans í framkvæmdunum og endurgreiðir framlag hans að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma.

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

114. 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 íbúðareigenda í málum sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar uns íbúðirnar hafa verið afhentar og heimilt er henni að taka að sér málarekstur á síðara stigi ef íbúðareigendur bera fram skriflega beiðni þess efnis. Kostnaður við málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum. Heimilt er þó að ákveða að varasjóður félagsins taki þátt í slíkum kostnaði allt að þeirri fjárhæð sem nemur framlagi hlutaðeigandi byggingarflokks til varasjóðs.

115. gr.

Ákvæðið 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 ekill látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

Prátt fyrir ákvæði 2. mgr. getur ráðherra heimilað eftir tillögu viðkomandi byggingarflokks og að fenginni umsögn stjórnar byggingarsamvinnufélags að byggingarflokkur sem heild segi sig úr félaginu. Slík úrsögn úr byggingarsamvinnufélagi getur þó aldrei átt sér stað fyrr en fimm árum eftir að byggingarsamvinnufélagið hefur lokið framkvæmdum enda hafi uppgjör byggingarflokksins farið fram og allir byggjendur hans séu skuldlausir við félagið.

Enda þótt heimild skv. 3. mgr. verði veitt geta einstakir íbúðareigendur eftir sem áður verið félagar í byggingarsamvinnufélaginu enda komi fram sérstök viljayfirlýsing þeirra þar að lútandi.

116. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera stjórnnum 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 húsbýggingum byggingarsamvinnufélaga. Skal þeim skylt að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikninga sína, og jafnan skal hún hafa aðgang að bókhaldi þeirra.

X. KAFLI

Ýmis ákvæði.

117. gr.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

118. gr.

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

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

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.

II.

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.

III.

Peir, sem lagt hafa inn fullgilda umsókn um lán úr Byggingarsjóði ríkisins fyrir gildistöku laga nr. 54/1986 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 þeim lögum 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 láns hlutum miðað við lánsrétt skv. lögum nr. 54/1986 og á ógreiddum láns hlutum 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 láns hlutum 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.

IV.

Á árinu 1987 er heimilt að undanþiggja þá námsmenn, sem verið hafa í námi er veitti þeim rétt til láns úr Lánasjóði ísl. námsmanna, skilyrðum um greiðslu iðgjalds til lífeyrissjóðs í 20 mánuði samtals á undanförunum 24 mánuðum. Sama á við um þá námsmenn sem lögðu inn lánsúmsókn á tímabilinu september til desember 1986.

V.

Ákvæði 1.–3. másl. 7. mgr. 12. gr. og 8. mgr. 12. gr. gilda um umsóknir sem borist hafa Húsnæðisstofnun ríkisins frá og með 13. mars 1987.

Gjört að Bessastöðum, 28. september 1988.

Vigdís Finnbogadóttir.

(L. S.)

Jóhanna Sigurðardóttir.

AUGLÝSING

um meðferð forsetavalds í fjarveru forseta Íslands.

Forseti Íslands, Vigdís Finnbogadóttir, fór í dag til útlanda.

Í fjarveru hennar fara forsætisráðherra, forseti sameinaðs Alþingis og forseti Hæstaréttar með vald forseta Íslands, samkvæmt 8. gr. stjórnarskrárinnar.

Forsætisráðuneytið, 5. október 1988.

Steingrímur Hermannsson.

Guðmundur Benediktsson.