	Þús. kr.	Þús. kr.
15 Fjárlaga- og hagsýslustofnun		
101 Fjárlaga- og hagsýslustofnun, aðalskrifstofa	3 222	
182 Tölvumál	561	
991 Ýmis lán ríkissjóðs	2 193 286	
Óhafnar fjárveitingar	- 150	
Samtals ráðuneyti		2 196 919

Gjört í Reykjavík, 17. maí 1990.

Vigdís Finnbogadóttir.
(L. S.)

Ólafur Ragnar Grímsson.

Nr. 70 16. maí 1990

LÖG

um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 86/1988, sbr. lög nr. 109/1988 og 76/1989.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

1. gr.

2. málsl. 1. gr. laganna orðist svo:

— að stuðla að jafnrétti í húsnæðismálum þannig að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

2. gr.

5. og 10. tölul. 11. gr. laganna falli brott.

3. gr.

Á eftir IV. kafla laganna, Húsbréfaviðskipti (sbr. lög nr. 76/1989), og í stað 30.–47. gr. (Lán til almennra kaupleiguíbúða), V. kafla, Byggingarsjóður verkamanna og félagslegar íbúðarbyggingar, 69.–97. gr., og VII. kafla, Félagslegar kaupleiguíbúðir, 104.–122. gr., kemur nýr V. kafli með 52 nýjum greinum, 51.–102. gr. Fyrirsögn kaflans er: **Félagslegar íbúðir.** Töluröð annarra greina breytist samkvæmt því. Hinn nýi V. kafli orðast svo:

a. (51. gr.)

Markmið.

Markmið með lánveitingum til félagslegra íbúða samkvæmt lögum þessum er að jafna kjör og aðstöðu fólks í landinu og skapa fólki öryggi að því er húsnæðismál varðar.

Skal það gert með því

a. að gera sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum kleift, með hagstæðum lánum,

að koma upp húsnæði ætlað sem eignaríbúðir, leiguíbúðir, leiguíbúðir með hlutareign eða leiguíbúðir með kauprétti,
b. að gefa fólki kost á því að eignast húsnæði á viðráðanlegum kjörum,
c. að gefa fólki færi á að leigja húsnæði, eða leigja með hlutareign eða kauprétti á viðráðanlegum kjörum.

Við framkvæmd félagslegrar aðstoðar samkvæmt grein þessari skal við það miðað
a. að fólk eigi val um þá kosti sem fram koma í grein þessari,
b. að aðstoð til húsnæðismála gangi bæði til eignar- og leiguíbúða,
c. að húsnæðiskostnaður einstaklinga eða fjölskyldna á hverjum tíma fari ekki fram úr þriðjungi af heildartekjum fjölskyldu,
d. að binda opinberar aðgerðir til jöfnunar á húsnæðiskostnaði við aðstæður einstaklinga eða fjölskyldna eins og þær eru á hverjum tíma,
e. að þess sé gætt að félagslegar íbúðir séu ávallt vandaðar að allri gerð og blandist annarri íbúðabyggð með eðlilegum hætti.

b. (52. gr.)

Félagslegar íbúðir. Skilgreiningar.

Félagslegar íbúðir samkvæmt lögum þessum eru:
1. Kaupleiguíbúðir.
2. Félagslegar eignaríbúðir.
3. Félagslegar leiguíbúðir.
4. Íbúðir í verkamannabústöðum, leiguíbúðir sveitarfélaga og félagasamtaka sem byggðar voru í tíð eldri laga, svo og íbúðir sem byggðar voru á vegum framkvæmdanefndar byggingaráætlunar og íbúðir sem byggðar voru samkvæmt lögum nr. 58/1973 og 38/1976.

Framkvæmdaraðili hefur val um þá kosti sem fram koma í 1.–3. tölul. og skal við lánsumsókn kveðið á um hvers konar íbúð er um að ræða.

Með félagslegum eignaríbúðum er átt við íbúðir sem kaupandi festir kaup á þegar í upphafi, sbr. ákvæði eldri laga um verkamannabústaði.

Með félagslegum leiguíbúðum er átt við íbúðir sem eingöngu eru til leigu.

Kaupleiguíbúðir eru tvenns konar: félagslegar kaupleiguíbúðir og almennar kaupleiguíbúðir. Í kaupleiguíbúðum er um þrjá kosti að velja:
a. Kaupréttur nýttur strax í upphafi.
b. Leigu með kauprétti.
c. Leigu með hlutareign.

Félagslegar kaupleiguíbúðir eru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða viðurkenndra félagasamtaka, fjármagnaðar með láni úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði og 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila.

Almennar kaupleiguíbúðir eru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 70% og 20% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 66. og 68. gr., og 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila eða fyrir allt að 70% af samþykktum byggingarkostnaði og 30% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila.

c. (53. gr.)

Framkvæmdaraðilar. Skilgreiningar.

Framkvæmdaraðilar koma á fót og reka félagslegar íbúðir. Þeir eru sveitarfélög, viðurkennd félagasamtök eða fyrirtæki með þeim hætti sem hér segir:
a. Félagslegar kaupleiguíbúðir: Sveitarfélög eða félagasamtök.
b. Félagslegar eignaríbúðir: Sveitarfélög.
c. Félagslegar leiguíbúðir: Sveitarfélög eða félagasamtök.

d. Almennar kaupleiguíbúðir: Sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki.

Framkvæmdaraðilar geta einnig staðið að verkefni í sameiningu.

Með félagasamtökum er átt við almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtímamarkmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka.

Fyrirtæki, sem hér er átt við, geta verið einstaklingar, félög og aðrir sem reka sjálfstæða starfsemi og þurfa af brýnni nauðsyn að koma upp íbúðarhúsnæði vegna starfsemi sinnar. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um skilyrði fyrir lánum til fyrirtækja.

Félagasamtök og fyrirtæki skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra til þess að teljast fullgildir framkvæmdaraðilar samkvæmt lögum þessum.

d. (54. gr.)

Skipulag og stjórn.

Yfirstjórn.

Um yfirstjórn félagslegra húsnæðismála af hálfu ríkisins vísast til II. kafla laga þessara.

e. (55. gr.)

Sveitarstjórnir og húsnæðisnefndir.

Sveitarfélag ber ábyrgð á félagslegu húsnæði á vegum þess.

f. (56. gr.)

Í sveitarfélögum með 400–10.000 íbúa skal sveitarstjórn skipa fimm manna húsnæðisnefnd og jafnmarga til vara að afloknum hverjum sveitarstjórnarkosningum, þrjá kosna af sveitarstjórn og tvo fulltrúa tilnefnda af stærstu samtökum launafólks í sveitarfélaginu. Í sveitarfélögum með yfir 10.000 íbúa skal sveitarstjórn með sama hætti skipa sjö menn í húsnæðisnefnd og jafnmarga til vara, fjóra kosna af sveitarstjórn og þrjá tilnefnda af stærstu samtökum launafólks í sveitarfélaginu. Nefndin fer með stjórn og samræmingu félagslegs húsnæðis í sveitarfélaginu í umboði sveitarstjórnar og almennar upplýsingar og ráðgjöf varðandi húsnæðismál.

Nefndin skiptir sjálf með sér verkum.

Í sveitarfélögum með færri íbúa en 400 er heimilt að skipa sérstakan húsnæðisfulltrúa í stað húsnæðisnefndar.

g. (57. gr.)

Skyldur, ábyrgð og verksvið sveitarfélaga.

Sveitarstjórn ber fjárhagslega ábyrgð á félagslegum íbúðum á vegum hennar og enn fremur ábyrgð á framkvæmdum.

Skylt er sveitarstjórn að hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.

Sveitarstjórn ber að kanna heildarþörf á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu og á grundvelli hennar skal unnin fjögurra ára áætlun um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum sem endurskoðuð skal árlega.

Áætlanir um byggingu eða kaup félagslegra íbúða eiga að byggjast á mati á þörf fyrir nýjar íbúðir, upplýsingum um stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu, horfum í atvinnulífinu og mannfjöldaþróun. Einnig komi fram í áætluninni fjöldi þeirra íbúða sem nauðsynlegt er að byggja eða kaupa, æskilegar stærðir, húsgerð og áætlaður byggingartími. Jafnframt skal gerð grein fyrir æskilegri skiptingu íbúða milli eignaríbúða og leiguíbúða.

h. (58. gr.)

Sveitarfélag skal lána 10% kostnaðarverðs hverrar íbúðar við byggingu eða kaup á eignaríbúð. Skal það gert með því að kaupa skuldabréf af Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsnæðisstofnun endurgreiðir sveitarfélaginu lánið á 15 árum, sbr. 2. mgr. 70. gr.

i. (59. gr.)

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu fjármagnar viðkomandi sveitarstjórn þann kostnað sem umfram er.

Sveitarstjórn er ábyrg fyrir framkvæmdum, á framlagi hennar sem framkvæmdaraðila, á nýtingu fjármagns, uppgjöri og ráðstöfun þeirra íbúða sem eru á vegum sveitarfélagsins.

j. (60. gr.)

Sveitarfélag ber fjárhagslega ábyrgð á þeim umsýslukostnaði sem endursala íbúða hefur í för með sér. Er sveitarfélagi heimilt að áskilja sér allt að 1% álag af endursöluverði vegna eigendaskipta sem skiptist jafnt milli seljanda og kaupanda.

Sveitarfélag ber þann kostnað sem kann að verða ef íbúð stendur auð við innlausn og endursölu.

Nú selst eignaríbúð ekki og er sveitarfélagi þá heimilt að leigja hana tímabundið þar til kaupandi fæst. Um leigufjárhæð gildir viðmiðunarregla 89. gr. Í reglugerð skal nánar kveðið á um leigu samkvæmt grein þessari.

k. (61. gr.)

Skyldur og verksvið húsnæðisnefnda.

Verkefni húsnæðisnefndar eru m.a.:

1. að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á félagslegu húsnæði,
2. að hafa umsjón og eftirlit með framgangi félagslegra íbúðarbygginga í sveitarfélaginu,
3. að hafa eftirlit með því að ákvæðum laga um félagslegt húsnæði sé framfylgt í sveitarfélaginu,
4. að meta greiðslugetu umsækjenda þegar sótt er um eignaríbúðir, sbr. 80. gr.,
5. að úthluta félagslegum íbúðum á vegum sveitarfélagsins til einstaklinga í umboði sveitarstjórnar,
6. að sjá um endursölu félagslegra eignaríbúða,
7. að veita íbúum sveitarfélagsins upplýsingar og aðra nauðsynlega þjónustu varðandi félagslegt húsnæði og húsaleigusamninga,
8. að annast skráningu félagslegra íbúða í sveitarfélaginu,
9. að vinna með félögum, félagasamtökum og einstaklingum að húsnæðismálum í sveitarfélaginu.

Heimilt er sveitarstjórn að fela félagsmálaráði umsjón og útleigu leiguhúsnæðis í eigu sveitarfélags.

l. (62. gr.)

Skyldur, ábyrgð og verksvið félagasamtaka sem standa að félagslegum íbúðum.

Félagasamtök, sem fengið hafa staðfestingu félagsmálaráðherra um heimild til þess að koma á fót og reka félagslegar íbúðir, bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum, á rekstri og ráðstöfun félagslegra íbúða á þeirra vegum.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar á vegum félagasamtaka hærra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu fjármagnar

viðkomandi framkvæmdaraðili þann kostnað sem umfram er. Sama gildir ef fyrirtæki fær staðfestingu félagsmálaráðherra til að koma á fót og reka almennar kaupleiguíbúðir.

m. (63. gr.)

Byggingarsjóður verkamanna.

Hlutverk Byggingarsjóðs verkamanna er að annast lánveitingar til félagslegra íbúða með það að markmiði að bæta úr húsnæðisþörf þess fólks sem þarfnast til þess sérstakrar fyrirgreiðslu.

n. (64. 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 lánum,
b. með árlegum framlögum úr ríkissjóði eins og kveðið er á um í fjárlögum hverju sinni,
c. með láni sveitarfélags til Húsnæðisstofnunar ríkisins, sbr. 58. gr.,
d. með sölu skuldabréfa til lífeyrissjóða samkvæmt samningum Húsnæðisstofnunar ríkisins við lífeyrissjóði,
e. með sérstökum lántökum sem ákveðnar verða í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni þegar ráðstöfunarfé samkvæmt a–d-liðum nægir ekki til áformaðra framkvæmda.

Stefna skal að því að byggja félagslegt húsnæði sem nemur a.m.k. einum þriðja af árlegri íbúðaþörf landsmanna og skal fjáröflun til sjóðsins hagað samkvæmt því.

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

o. (65. gr.)

Framlög ríkissjóðs skv. 64. gr. skulu greidd Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við greiðslubyrði hans á hverjum tíma.

p. (66. gr.)

Lánaflokkar.

Lánaflokkar Byggingarsjóðs verkamanna eru:

1. Lán til félagslegra kaupleiguíbúða (90% lán).
2. Lán til félagslegra eignaríbúða (90% lán).
3. Lán til félagslegra leiguíbúða (90% lán).
4. Lán til almennra kaupleiguíbúða (70% og 20% lán).

r. (67. gr.)

Auk lána til íbúða er heimilt að lána til bílskýla ef nauðsynlegt er að bílskýli fylgi íbúð af skipulagsástæðum.

Einnig er heimilt að veita lán til upphitunar á gangstétt.

Því aðeins er heimilt að lána til bílskýla og upphitunar á gangstétt að samanlagður kostnaður við það og íbúðina fari ekki fram úr þeim kostnaðargrundvelli um hámarksverð á íbúð sem húsnæðismálastjórn setur.

Við endursölu á eignaríbúðum skal bílskýli fylgja íbúð.

Nánar skal kveðið á um efni greinar þessarar í reglugerð.

s. (68. gr.)

Lán. Lánskjör.

Lán til félagslegra íbúða veitir húsnæðismálastjórn úr Byggingarsjóði verkamanna. Lánshlutfall má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó aldrei hærra en 90% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Sé um sambýli eða íbúðir fatlaðra eða aldraðra að ræða skal heimilt að taka tillit til umframkostnaðar á fermetra.

Lán til félagslegra eignaríbúða og til kaupa á kaupleiguíbúðum eru til 43 ára.

Lán til félagslegra leiguíbúða og til kaupleiguíbúða, sem eru í leigu, eru til 50 ára.

Sérstök lán til framkvæmdaraðila vegna almennra kaupleiguíbúða (20% lán) eru til 25 ára.

Sé um lán til kaupa á notuðum íbúðum að ræða má lánið nema sama hlutfalli af kaupverði og lánað er til nýbygginga.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna skulu vera að fullu verðtryggð og skal höfuðstóll lánsins miðast við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma.

Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytis um vexti af lánum Byggingarsjóðs verkamanna. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af lánum (lánaflokkum) Byggingarsjóðs verkamanna að fenginni umsögn Seðlabankans. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjald og aðra þóknun af lánum sjóðsins.

Lánin eru afborgunarlaus fyrsta árið, þó ekki þegar um er að ræða íbúðir sem eingöngu eru í leigu (án hlutareignar).

Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans.

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 íbúða í endursölu sem framkvæmdaraðili leysir til sín samkvæmt ákvæðum þessara laga um forkaupsrétt.

t. (69. gr.)

Hafi framkvæmdaraðili áður hafnað forkaupsrétti að félagslegri íbúð skal honum ekki veitt lán úr Byggingarsjóði verkamanna næstu þrjú ár frá því forkaupsrétti var hafnað. Þetta á þó ekki við ef íbúðin hentar ekki að teknu tilliti til fyrirliggjandi umsókna.

u. (70. gr.)

Bygging eða kaup á félagslegum íbúðum.

Þegar sveitarstjórn eða annar viðurkenndur framkvæmdaraðili hefur tekið ákvörðun um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum skal hann tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins ákvörðun sína og jafnframt sækja formlega um lán úr Byggingarsjóði verkamanna. Í umsókn komi fram hvaða tegund félagslegra íbúða um er að ræða, fjöldi þeirra, stærð og gerð, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður eða kaupverð og annað það sem nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna eða kaupanna. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegum framkvæmdaraðila. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu fjögur árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Með umsókn sinni um lán til félagslegra eignaríbúða skuldbinda sveitarfélög sig til að leggja fram 10% kostnaðar við félagslegar eignaríbúðir með því að kaupa skuldabréf af Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsnæðisstofnun endurgreiðir sveitarfélögum bréfin með árlegum

greiðslum á 15 árum. Vextir af skuldabréfum þessum skulu vera þeir sömu og gilda um útlán sjóðsins hverju sinni til félagslegra eignaríbúða.

Umsókn sveitarfélags eða annars framkvæmdaraðila skal berast Húsnæðisstofnun ríkisins fyrir 1. október ár hvert.

Framkvæmdaraðilar skulu eiga kost á ráðgjöf um fjárhagsleg og tæknileg atriði framkvæmda gegn gjaldi sem Húsnæðisstofnun ákveður.

v. (71. gr.)

Eigi skal hefja framkvæmdir né ganga frá kaupum á félagslegum íbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsgerð, gæði, íbúðarstærð og framkvæmdarhraða.

x. (72. gr.)

Þegar húsnæðismálastjórn hefur samþykkt lánveitingar til byggingaráfanga og framkvæmdir eru hafnar skal húsnæðisnefnd í umboði sveitarstjórnar, eða annar framkvæmdaraðili, auglýsa íbúðirnar til sölu eða leigu. Í auglýsingu skal koma fram hverjir eigi rétt á íbúð, áætlaður afhendingartími og greiðsluskilmálar. Umsóknarfrestur má ekki vera skemmri en fjórar vikur frá birtingu auglýsingar.

Sveitarstjórn, húsnæðisnefnd í umboði sveitarstjórnar eða annar framkvæmdaraðili ákveður skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir samkvæmt ákvæðum reglugerðar um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum og með hliðsjón af öðrum sérstökum ástæðum, svo sem staðsetningu og sérbúnaði íbúðar. Hið sama á við um kaup á notuðum íbúðum eftir því sem við á.

y. (73. gr.)

Framkvæmdaraðilar, sem fá lán úr Byggingarsjóði verkamanna, þ.e. 70% og 20% lán til almennra kaupleiguíbúða eða 90% lán til félagslegra kaupleiguíbúða, skulu sjá um að afla 10% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

Heimilt er framkvæmdaraðila að selja einstaklingum 10% hlutareign í íbúð sem með því vilja tryggja sér búseturétt, sbr. 92. gr.

Þegar um almennar kaupleiguíbúðir er að ræða er heimilt að selja einstaklingum hlutareign frá 10% og allt að 30%, sbr. 92. gr.

z. (74. gr.)

Framkvæmdalán.

Telji Húsnæðisstofnun að skilyrðum laga þessara sé fullnægt til að hefjast handa við byggingarframkvæmdir veitir hún hlutaðeigandi sveitarfélagi eða öðrum framkvæmdaraðila framkvæmdaheimild og jafnframt framkvæmdalán.

Heimilt er að greiða allt að 95% af láninu á framkvæmdatímanum. Lánið kemur til greiðslu í samræmi við ákvæði samnings við framkvæmdaraðila, þó aldrei umfram framkvæmdarhraða né samningsbundnar greiðslur við kaup á notuðu húsnæði. Í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt að greiða allt að 5% umfram verkstöðu framkvæmda. Framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar veittu framkvæmdaláni á hverjum tíma. Húsnæðismálastjórn setur nánari reglur um tryggingar sem framkvæmdaraðili verður að leggja fram við veitingu framkvæmdaláns. Framkvæmdalán skulu verðtryggð með lánskjaravísitölu. Vextir skulu vera þeir sömu og gilda um framkvæmdalán úr Byggingarsjóði ríkisins. Verðbætur og vextir teljast til byggingarkostnaðar.

Verði framkvæmdalán ekki gerð upp innan tveggja mánaða frá lok samnings eða lokaúttektar skal framkvæmdaraðili greiða vexti frá sama tíma að telja og teljast þeir ekki til byggingarkostnaðar. Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að fella niður vaxtagreiðslu framkvæmdaraðila við sérstakar aðstæður.

þ. (75. gr.)

Byggingarkostnaður. Hagkvæmir byggingarhættir.

Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili skal kosta kapps um að íbúðir séu svo ódýrar í byggingu eða kaupum sem kostur er.

Val á lóð fyrir félagslegt húsnæði sé með þeim hætti að unnt sé að byggja það á hagkvæman hátt og þess gætt að um lóð gildi ekki dýrir skipulagskilmálar, svo sem kvöð um bílskúr.

Sett sé hámarkskostnaðarviðmiðun áður en hönnun hefst.

Byggingarefni og byggingaraðferð sé með þeim hætti að viðhaldskostnaður verði hóflegur.

Framkvæmdaraðili, sem hyggst byggja eða kaupa félagslega íbúð, skal gera það með útboði eða öðrum hætti sem tryggir hagkvæman byggingarkostnað.

Kostnaðareftirlit er í höndum Húsnæðisstofnunar ríkisins. Skal hún árlega birta opinberlega upplýsingar um byggingarkostnað íbúða sem lokið hefur verið við.

Kostnaðargrundvöll húsnæðismálastjórnar að lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna skal miða við raunverð á fermetra sem uppgjör á félagslegum íbúðum leiðir í ljós.

æ. (76. gr.)

Telji húsnæðismálastjórn að ekki sé gætt ákvæða 75. gr. eða að íbúðir séu óhóflegar að stærð og gerð eða ef byggingarkostnaður fer yfir samþykktan kostnaðargrundvöll húsnæðismálastjórnar synjar hún um lán til slíkra framkvæmda.

ö. (77. gr.)

Þegar íbúð er fullgerð skal Húsnæðisstofnun ríkisins undantekningarlaust staðfesta lok framkvæmda og byggingarkostnað með úttekt sinni.

Sveitarstjórn (húsnæðisnefnd) eða annar framkvæmdaraðili skal skila lokauppgjöri á byggingarkostnaði innan mánaðar frá því er framkvæmdalánssamningur rann út eða lokaúttekt fór fram og innan tveggja mánaða þinglýstum skuldabréfum til breytinga á framkvæmdaláni í endanlegt lán.

Að uppfylltu ákvæði 2. mgr. skulu eftirstöðvar framkvæmdaláns greiddar.

aa. (78. gr.)

Kaupverð.

Ef talið er hagkvæmt að kaupa félagslegt húsnæði skal húsnæðið fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru um félagslegt íbúðarhúsnæði og kaupverð sé eigi hærra en kostnaðargrundvöllur húsnæðismálastjórnar að teknu tilliti til aldurs íbúðar.

bb. (79. gr.)

Stærðir íbúða.

Félagslegar íbúðir skulu miðast við fjölskyldustærð en þó aldrei vera stærri en 130 fermetrar brúttó.

cc. (80. gr.)

Réttur einstaklinga til félagslegra íbúða.

Félagslegar eignaríbúðir.

Kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum.

Réttur til að festa kaup á félagslegri eignaríbúð eða félagslegri kaupleiguíbúð er bundinn við þá sem uppfylla eftirtalin skilyrði:

a. Eiga ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi.

b. Hafa haft meðaltekjur síðustu þrjú árin áður en úthlutun fer fram sem svarar eigi hærri

fjárhæð en 974.667 kr. fyrir einstakling og 88.900 kr. fyrir hvert barn. Viðmiðunartekjur hjóna skulu vera 25% hærri en hjá einstaklingi. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna. Fyrrgreindar fjárhæðir eru miðaðar við meðaltekjur áranna 1986, 1987 og 1988. Tekjumörk þessi skulu ákvörðuð af húsnæðismálastjórn í upphafi hvers árs að fengnum upplýsingum hjá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum milli ára.

c. Sýna fram á greiðslugetu sem metin er hjá húsnæðisnefnd sveitarfélaga eða öðrum aðilum sem hún vísar til. Við það mat skal miðað við að greiðslubyrði lána fari ekki yfir þriðjung af tekjum. Komi upp ágreiningur má vísa honum til húsnæðismálastjórnar.

Auk áðurgreindra skilyrða er sveitarstjórn heimilt að gera kröfu til þess að umsækjandi eigi lögheimili í sveitarfélaginu þegar íbúðir á vegum hennar eru auglýstar.

Heimilt er að víkja frá ákvæði a-liðar þegar um er að ræða umsækjendur sem búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Enn fremur er heimilt að víkja frá a- og b-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 samkvæmt þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálaráðs í hverju sveitarfélagi eða viðkomandi sveitarstjórnar.

dd. (81. gr.)

Félagslegar leiguíbúðir og félagslegar kaupleiguíbúðir.

Rétt til leiguíbúða á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka eiga þeir sem búa við erfiðar aðstæður, eiga ekki íbúð eða aðra samsvarandi eign og hafa haft tekjur sem eru undir þeim tekjumörkum sem fram koma í b-lið 1. mgr. 80. gr.

Sömu skilyrði gilda um leigu á félagslegri kaupleiguíbúð.

ee. (82. gr.)

Almennar kaupleiguíbúðir.

Framkvæmdaraðili skal setja sérstakar úthlutunarreglur. Í reglunum komi fram að tekið sé tillit til húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustærðar umsækjanda. Reglurnar skulu birtar á opinberum vettvangi.

ff. (83. gr.)

Ráðstöfun íbúða.

Húsnæðisnefnd úthlutar í umboði sveitarstjórnar öllum félagslegum íbúðum á vegum sveitarfélaga í samræmi við ákvæði laga þessara.

Sé íbúð á vegum annars framkvæmdaraðila en sveitarfélags er úthlutunin í höndum hans.

gg. (84. gr.)

Réttarstaða eigenda eða leigjenda félagslegra íbúða.

Eignarhald á félagslegri eignaríbúð.

Kaupandi skal greiða 10% áætlaðs kostnaðarverðs eða kaupverðs við afhendingu íbúðar og skal þá kaupsamningur undirritaður, sbr. 2. mgr.

Kaupandi skal inna af hendi fyrstu greiðslu sína upp í áætlað kostnaðarverð innan þriggja mánaða frá því að úthlutun fer fram. Sveitarstjórn, eða húsnæðisnefnd í umboði hennar, ákveður gjalddaga á framlagi kaupanda og skiptingu fjárhæðarinnar milli gjalddaga en miða skal við að framlag kaupanda greiðist á byggingartíma íbúðanna. Standi kaupandi að íbúð ekki í skilum með framlag sitt á réttum gjalddögum samkvæmt ákvörðun sveitstjórnar fellur réttur hans til íbúðarinnar niður og fær hann þá endurgreitt það sem hann hafði þegar greitt, eigi síðar en við lok uppgjörs, auk verðbóta samkvæmt lánskjaravísitölu en án vaxta.

hh. (85. gr.)

Þegar sveitarstjórn hefur gert upp byggingarkostnað og Húsnæðisstofnun staðfest hann með úttekt sinni, sbr. 77. gr., skal sveitarstjórn sjá um að kaupandi fái 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 tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma. Enn fremur skal í afsali kveðið á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku með öðrum íbúðareigendum í sambýlishúsinu í húsfélagi sem annist sameiginleg verkefni.

ii. (86. gr.)

Íbúðareiganda er óheimilt að leigja út íbúð sína nema að fengnu skriflegu samþykki sveitarstjórnar eða húsnæðisnefndar í umboði hennar. Heimilt er að binda samþykki skilyrðum um leigutíma og leigufjárhæð. Leigusamningur, sem eigi er áritaður af sveitarstjórn eða húsnæðisnefnd, er ógildur. Nú verður leigutaki fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

Framkvæmdaraðili getur rift leigusamningi sem er ógildur skv. 1. mgr. og krafist útburðar leigutaka.

Auk ákvæða 1. og 2. mgr. er Byggingarsjóði verkamanna heimilt að breyta vöxtum á láni íbúðareiganda frá þeim tíma sem íbúðin var leigð út án heimildar þannig að vextir frá þeim tíma verði þeir sömu og gilda um lán til almennra kaupleiguíbúða.

Ákvæði 1.–3. mgr. eiga við um allt félagslegt húsnæði, einnig það sem byggt var samkvæmt eldri lögum.

jj. (87. gr.)

Eigendum er óheimilt að veðsetja íbúðir sínar fyrr en áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna eru lægri en 75% af uppfærðu kostnaðarverði íbúða.

kk. (88. gr.)

Leiga á kaupleiguíbúð.
Kaupréttur.

Í almennum og félagslegum kaupleiguíbúðum getur umsækjandi valið um þrjá kosti: kaup, leigu með kauprétti eða leigu með hlutareign.

Ef félagsskapur er byggður um eitt ákveðið form kaupleiguíbúða og það komi skýrt fram í samþykktum félagsins sem staðfestar hafa verið af félagsmálaráðherra er heimilt að víkja frá ákvæði 1. mgr.

ll. (89. gr.)

Í samningi um leigu með kauprétti felst að leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaraðili ákveður frest þann 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 samningum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaraðili heimilað að maki yfirtaki íbúðina 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.

Framkæmdaraðili skal senda tilkynningu til leigutaka um lokafrest hans til að neyta

kaupréttar þremur mánuðum áður en sá frestur rennur út. Neyti leigutaki 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 láni Byggingarsjóðs verkamanna og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaraðila, auk almenns rekstrarkostnaðar. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Um ákvörðun húsaleigu skal kveðið nánar í reglugerð.

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

mm. (90. gr.)

Kaup á kaupleiguíbúð.

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 89. 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. laga þessara.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1,5% 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.

Kaupverð greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum, sbr. þó 8. mgr.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi gjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi lánum úr Byggingarsjóði verkamanna,
2. 10% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaraðila; framlagið skal framreiknað skv. 101. gr.; lánstími verði allt að 15 árum,
3. vaxtakostnað af 10% framlagi; heimilt er framkvæmdaraðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, allt að þeim vöxtum er framkvæmdaraðili greiðir lánardrottni sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á öllum gjöldum af íbúðinni svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi samkvæmt almennum reglum.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaraðili heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, svo sem við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.

Kaupverðið, sbr. 1.–3. tölul. 4. mgr., greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum, sbr. þó 8. mgr. Framkvæmdaraðili skal sjá um að greiða afborganir af láni Byggingarsjóðs verkamanna þar til afsal er gefið út.

Þegar um almennar kaupleiguíbúðir er að ræða skal 20% lán úr Byggingarsjóði verkamann gjaldfellt og endurgreiðast framkvæmdaraðila á fimm árum.

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

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

nn. (91. gr.)

Þegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaraðila og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal innan tveggja mánaða fyrir 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.

oo. (92. gr.)

Kaup á eignarhlut í kaupleiguíbúð.

Heimilt er að tryggja leigutaka ótímabundinn afnotarétt af félagslegri kaupleiguíbúð með því að selja honum eignarhlut í henni fyrir 10% kostnaðarverðs eða kaupverðs íbúðarinnar með þeim kvöðum að eignarhlutur hans standi óhreyfður í íbúðinni meðan hann hefur afnot af henni.

Heimilt er að selja eignarhlut fyrir 30% af kostnaðarverði í almennum kaupleiguíbúðum. Einnig er framkvæmdaraðila heimilt að selja 10% eignarhlut að því tilskildu að leigutaki sé innan eignamarka sem húsnæðismálastjórn ákveður. Við ákvörðun eignarmarka skal við það miðað að umsækjandi eigi fullnægjandi íbúð, skuldlausa eða skuldlitla, eða aðra samsvarandi eign. Húsnæðismálastjórn setur nánari reglur um efni þessarar málsgreinar.

Frá og með undirritun samnings um kaup leigutaka á eignarhlut í íbúð, sbr. 1. og 2. mgr., eiga ákvæði húsaleigusamninga um uppsögn leigusala á húsnæði ekki við, enda verði ekki um meiri háttar vanefndir af hálfu leigutaka að ræða.

Eignarhlut leigutaka, sbr. 1. og 2. 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 eignarhlutinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, án vaxta. Framkvæmdaraðili 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 leigufjárhæð gildir ákvæði 89. gr.

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

pp. (93. gr.)

Leiga á félagslegri leiguíbúð.

Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga.

Um leigugjald gildir ákvæði 89. gr.

rr. (94. gr.)

Þinglýsing og stimpilgjald.

Eigi skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir félagslegri íbúð en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

Eigi skal greiða stimpilgjald af skuldabréfum félagslegra íbúða. Þó skal greiða stimpilgjald við kaup á almennum kaupleiguíbúðum.

ss. (95. gr.)

Endurskoðun vaxta.

Byggingarsjóður verkamanna skal að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings um félagslega íbúð kanna hvort kaupandi uppfyllir þá enn skilyrði a- og b-liðar 1. mgr. 80. gr. og upp frá því á þriggja ára fresti. Uppfylli kaupandi ekki lengur þessi skilyrði skal breyta vöxtum hans þannig að þeir verði hinir sömu og gilda um almenn lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Ákvæði þetta á við um allt félagslegt húsnæði þar sem lánveitingar Byggingarsjóðs verkamanna voru ekki ákveðnar með föstum vöxtum.

tt. (96. gr.)

Endurskoðun greiðslukjara.

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

uu. (97. gr.)

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla.

Af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skal leggja allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla er gegni því hlutverki að tryggja gæði og bæta fyrir áföll sem kunna að verða, svo sem byggingargalla, og ekki teljast eðlilegt viðhald.

Sjóðurinn skal varðveittur í Byggingarsjóði verkamanna.

Nánari ákvæði um sjóðinn skulu sett í reglugerð.

vv. (98. gr.)

Kaupskylda. Forkaupsréttur.

Framkvæmdaraðili hefur kaupskyldu á öllum félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiguíbúðum fyrstu 10 árin frá útgáfu afsals en í fimm ár á almennum kaupleiguíbúðum. Eftir þann tíma hefur framkvæmdaraðili forkaupsrétt á eignaríbúðum og kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

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

Hafni framkvæmdaraðili forkaupsrétti á félagslegri eignaríbúð eða kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár frá útgáfu afsals er eiganda heimilt að selja íbúðina á almennum markaði enda greiði hann upp skuld við framkvæmdaraðila og Byggingarsjóð verkamanna. Framkvæmdaraðili 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.

xx. (99. gr.)

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum byggðum eftir gildistöku laga nr. 51/1980 til gildistöku laga þessara við verði, sem tilgreint er í 102. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum sem boðnar hafa verið til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða að félagslegri íbúð samkvæmt lögum þessum eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfellt 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.

yy. (100. gr.)

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkvæmt þessum lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði, seld á nauðungaruppboði og skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns, sbr. þó 99. 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 á söluverði skv. 2. mgr. 102. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

zz. (101. gr.)

Endursala eignaríbúða.

Eigandi félagslegrar íbúðar, sem hyggst selja íbúð sína, skal tilkynna það húsnæðisnefnd (sveitarstjórn) eða öðrum framkvæmdaraðila. Framkvæmdaraðili kaupir íbúðina og selur að nýju samkvæmt ákvæðum þessara laga og reglugerða útgefinna samkvæmt þeim.

Húsnæðisnefnd skal í umboði sveitarstjórnar annast kaup og endursölu félagslegra íbúða

á vegum sveitarfélaga sem eru í eigu einstaklinga ef sveitarstjórn neytir forkaupsréttar. Viðkomandi framkvæmdaraðili sér annars um að leysa inn og endurselja íbúðir.

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 frá því kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vístölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

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

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu, 1,5% fyrstu 20 árin en 0,75% eftir það, af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert eignarhaldsár.

Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar frá og með gerð kaupsamnings skal einnig koma til frádráttar frá greiðslu seljanda samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Sama gildir um lausaskuldir og vangreidd gjöld af íbúðinni.

Kostnað við mat greiðir sá sem óskar eftir því.

þþ. (102. gr.)

Sveitarfélag eða annar framkvæmdaraðili skal annast útreikning á söluverði félagslegra íbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt, sbr. 98. gr. 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 1,5% fyrningu fyrstu 20 árin en 0,75% eftir það fyrir hvert eignarhaldsár. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Kaupandi íbúðarinnar tekur við eftirstöðvum af láni Byggingarsjóðs verkamanna uppfærðum til söludags. Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins nema lægri fjárhæð en 90% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita lán úr Byggingarsjóði verkamanna þannig að heildarlán sjóðsins nemi því hlutfalli. Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Fyrning á félagslegu húsnæði, byggðu í tíð eldri laga, fer eftir ákvæðum þeirra laga.

4. gr.

VI. kafli laganna (sbr. lög nr. 76/1989), **Forkaupsréttur sveitarfélaga á íbúðum byggðum samkvæmt lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980,** breytist svo:

a. 98. gr. laganna (verður 103. gr.) breytist svo:

Í stað orðanna „stjórnar verkamannabústaða" í fyrri málslið 2. mgr. komi: húsnæðisnefndar, og í stað „Stjórnin" í síðari málslið sömu málsgreinar komi: Nefndin. Í stað orðanna „Stjórnir verkamannabústaða" í síðari málslið 3. mgr. komi: Húsnæðisnefndir, og í stað orðanna „stjórn verkamannabústaða" í 2. málsl. 4. mgr. komi: húsnæðisnefnd.

b. 99. gr. laganna (verður 104. gr.) breytist svo:

Í stað orðanna „Stjórn verkamannabústaða" í 2. mgr. komi: Húsnæðisnefnd.

3. mgr. falli brott.

c. 1. mgr. 100. gr. laganna (verður 105. gr) orðist svo:

Húsnæðisnefnd skal ákveða söluverð íbúða í verkamannabústöðum þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. Við ákvörðun söluverðs skal m.a. taka tillit til byggingarkostnað-

ar íbúða á þeim tíma, sem sala fer fram, áhvílandi lána frá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og ástands íbúðar. Húsnæðisnefnd annast sölu íbúða í umboði sveitarstjórnar.

d. 103. gr. laganna (verður 108. gr.) orðist svo:

Húsnæðismálastjórn skal úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúða og húsnæðisnefnda sem til hennar er vísað og varðar útreikning á greiðslu til seljanda skv. 101. gr., svo og ákvarðanir um endursölu íbúða skv. 102. gr.

5. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júní 1990.

Þegar lög þessi hafa hlotið staðfestingu skal fella meginmál þeirra inn í lög nr. 86/1988, um Húsnæðisstofnun ríkisins, með síðari breytingum, og gefa þau út svo breytt.

Ákvæði til bráðabirgða.

Við gildistöku laga þessara taka húsnæðisnefndir við hlutverki stjórna verkamannabústaða eftir því sem við á. Enn fremur taka húsnæðisnefndir við réttindum og skyldum stjórna verkamannabústaða, þar með töldu húsnæði, tækjum og búnaði, skuldbindingum vegna verksamninga og framkvæmda og öðrum samningum eftir því sem nánar verður kveðið á um í reglugerð eða sveitarfélag ákveður.

Gjört í Reykjavík, 16. maí 1990.

Vigdís Finnbogadóttir.

(L. S.)

Jóhanna Sigurðardóttir.

Nr. 71 11. maí 1990

LÖG

um Listskreytingasjóð ríkisins.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

1. gr.

Listskreytingasjóður ríkisins hefur það markmið að fegra opinberar byggingar og umhverfi þeirra með listaverkum og stuðla þannig að listsköpun í landinu.

Sjóðurinn hefur sjálfstæðan fjárhag og eigin stjórn sem nánar er fyrir mælt í lögum þessum. Málefni sjóðsins heyra undir menntamálaráðuneytið.

2. gr.

Opinberar byggingar merkja í lögum þessum allar byggingar sem ríkissjóður fjármagnar að nokkru eða öllu leyti. Undanþegnar eru þó byggingar sem reistar eru til bráðabirgða, byggingar sem standa fjarri alfaraleið, skemmubyggingar og aðrar sambærilegar byggingar. Að jafnaði skal miða við að bygging, sem listskreyta á, sé að einhverju eða öllu leyti í eigu ríkisins.

Heimilt er að veita úr Listskreytingasjóði styrki vegna listskreytingar bygginga sem reistar eru á vegum ríkisstofnana er hafa sjálfstæðan fjárhag og eru því ekki háðar beinni fjárveitingarákvörðun Alþingis um byggingarframkvæmdir. Heimilt skal einnig að veita úr sjóðnum styrki vegna listaverka sem komið er fyrir á almannafæri á vegum ríkis eða