

STJÓRNARTÍÐINDI A 9 – 1995

8. mars 1995

133

Nr. 58

LÖG

um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, sbr. lög nr. 12/1994.

FORSETI ÍSLANDS

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

1. gr.

7. mgr. 36. gr. laganna hljóðar svo:

Almennar kaupleiguíbúðir eru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 50. og 52. gr., og a.m.k. 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila.

2. gr.

5. mgr. 37. gr. laganna hljóðar svo:

Félagasamtök og fyrirtæki skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra til þess að teljast fullgildir framkvæmdaraðilar samkvæmt lögum þessum. Að fenginni staðfestingu ráðherra skulu hlutaðeigandi aðilar tilkynna viðkomandi sveitarstjórn um fyrirhugaða byggingu eða kaup á íbúðum áður en sótt er formlega um lán, sbr. 2. mgr. 42. gr. Jafnframt skulu þeir með sama hætti tilkynna húsnæðisnefnd um byggingu og kaup á íbúðum.

3. gr.

Í stað 38. og 39. gr. laganna kemur 38. gr. er hljóðar svo:

Um yfirstjórn félagslegra húsnæðismála af hálfu ríkisins vísast til II. kafla laga þessara. Sveitarstjórn ber ábyrgð á félagslegu húsnæði á vegum þess.

4. gr.

Í stað 40. gr. laganna kemur 39. gr. er hljóðar svo:

Í sveitarfélögum með 400–10.000 íbúa skal sveitarstjórn skipa fimm manna húsnæðisnefnd og jafnmarga til vara að afloknum hverjum sveitarstjórnarkosningum, þrjá tilnefnda 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 kosna af stærstu samtökum launafólks í sveitarfélaginu.

Formaður og varaformaður skulu kjörnir af sveitarstjórn. Að öðru leyti skiptir nefndin með sér verkum.

Nefndin fer með stjórn og samræmingu félagslegs húsnæðis á vegum sveitarfélagsins í umboði sveitarstjórnar og veitir almennar upplýsingar og ráðgjöf varðandi húsnæðismál.

Gutenberg

5. gr.

Í stað 41. gr. laganna kemur 40. gr. er hljóðar svo:

Sveitarstjórn mótar stefnu um það með hverjum hætti skuli staðið að byggingu félagslegra íbúða í sveitarfélaginu á þess vegum.

Sveitarstjórn skal hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn kanna þörf á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu. Á grundvelli þeirrar könnunar skal unnin fjögurra ára áætlun um byggingu eða kaup félagslegra íbúða. Áætlunin skal endurskoðuð 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 atvinnulífina og mannfjöldapróun. 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.

Ákvörðun sveitarstjórnar um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum í samræmi við áætlun skv. 1. mgr. er á ábyrgð sveitarstjórnar. Sveitarstjórn ber fjárhagslega ábyrgð á framkvæmdum svo og á íbúðunum í heild sinni að því marki sem sú ábyrgð hvílir ekki á öðrum aðilum samkvæmt lögum þessum.

6. gr.

Ný 41. gr. laganna hljóðar svo:

Ábyrgð á úthlutun félagslegra íbúða á vegum sveitarfélags til einstaklinga er á vegum húsnæðisnefndar, sbr. 3. tölul. 45. gr.

Leiði athugun Húsnæðisstofnunar á úthlutunum sveitarfélaga á íbúðum í ljós að húsnæðisnefnd hafi ekki gætt lagaskilyrða um eigna- og/eða tekjumörk eða greiðslugetu, sbr. 64. gr., eða eignamörk og greiðslugetu, sbr. 66. gr., eða eignamörk, sbr. 76. gr., er húsnæðismálastjórn heimilt að ákvarða að húsnæðisnefnd sendi öll gögn um úthlutanir til staðfestingar Húsnæðisstofnunar í eitt ár. Þær íbúðir, sem undir ákvæði þetta falla, eru íbúðir til eignar, leigu með eignarhlut eða leigu með kauprétti.

7. gr.

42. gr. laganna breytist svo:

- a. 1. másl. 1. mgr. hljóðar svo: Sveitarfélag skal lána 10% af kostnaðarverði hverrar íbúðar við byggingu eða kaup á eignaríbúð, þó ekki á lögbýlum, sbr. 58. gr. a.
- b. 2. mgr. hljóðar svo:

Sveitarfélag skal auk þess leggja fram, sem sérstakt óafturkræft framlag, 3,5% af kostnaðarverði hverrar félagslegrar íbúðar í sveitarfélaginu á vegum þess. Þegar um aðra framkvæmdaraðila en sveitarfélög er að ræða er greiðsla framlagsins háð samþykki sveitarstjórnar.

8. gr.

45. gr. laganna hljóðar svo:

Verkefni húsnæðisnefndar eru:

1. Að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á félagslegu húsnæði.
2. Að hafa yfirlit yfir félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélagsins og annarra framkvæmdaraðila, svo og að vinna með öðrum framkvæmdaraðilum og einstaklingum að húsnæðismálum í sveitarfélaginu.
3. Að hafa á sinni hendi úthlutun félagslegra íbúða á vegum sveitarfélagsins til einstaklinga. Ákvörðunin er fullnaðarákvörðun og ber húsnæðisnefnd ábyrgð á því að við út-

hlutunina sé gætt ákvæða laga um eignir, tekjur og greiðslugetu, sbr. 64. gr., eða eignir og greiðslugetu, sbr. 66. gr., eða eignir, sbr. 76. gr. Þó skulu óskir um undanþágu frá eigna- og/eða tekjumörkum eða greiðslugetu, sbr. 64. gr., eða greiðslugetu skv. 66. gr. sendar Húsnæðisstofnun til ákvörðunar.

Húsnæðisnefnd skal senda Húsnæðisstofnun yfirlit yfir úthlutanir um leið og þær hafa farið fram á sérstökum eyðublöðum Húsnæðisstofnunar, einnig öll nauðsynleg gögn varðandi úthlutun í einstökum málum fari Húsnæðisstofnun fram á það vegna úrtakskönnunar.

4. Að sjá um endursölu félagslegra íbúða. Húsnæðisstofnun staðfestir útreikninga húsnæðisnefnda við endursölu íbúða.
5. Að veita íbúum sveitarfélagsins upplýsingar og aðra nauðsynlega þjónustu varðandi félagslegt húsnæði og húsaleigusamninga.

Jafnframt sér húsnæðisnefnd um önnur þau verkefni sem sveitarstjórn felur henni.

Heimilt er sveitarstjórn að fela félagsmálanefnd umsjón með útleigu leiguhúsnæðis í eigu sveitarfélags.

9. gr.

50. gr. laganna hljóðar svo:

Lánaflokkar Byggingarsjóðs verkamanna eru:

1. lán til félagslegra kaupleiguíbúða,
2. lán til félagslegra eignaríbúða,
3. lán til félagslegra leiguíbúða,
4. lán til almennra kaupleiguíbúða,
5. lán til sveitarfélaga til byggingar félagslegra eignaríbúða á lögbýlum.

Lánin nema allt að 90% af kostnaðarverði íbúðar.

10. gr.

51. gr. laganna hljóðar svo:

Auk lána til íbúða skv. 50. gr. er heimilt að veita lán í neðangreindan byggingarkostnað, enda fari samanlagður kostnaður við hann og íbúðina ekki fram úr þeim kostnaðargrundvelli um hámarksverð á íbúðum sem húsnæðismálastjórn hefur ákveðið.

1. Til bílskýla í nýbyggingum.

Skilyrði er að nauðsynlegt sé að bílskýli fylgi íbúð af skipulagsástæðum og að skýlið sé hluti húss en ekki sjálfstæð bygging.

2. Til bílskýla eða bílskúra í notuðu íbúðarhúsnæði í sérstökum undantekningartilfellum.

Skilyrði er að sveitarstjórn sýni fram á að annað húsnæði sé ekki fyrir hendi eða það sé sannanlega ódýrara að kaupa notað húsnæði, með bílskúr/bílskýli, en að byggja nýtt hús.

3. Til upphitunar á gangstétt.

Auk lánveitinga skv. 1.–3. tölul. er heimilt að veita sérstakt viðbótarlán til eigenda félagslegra íbúða í fjölbýlishúsi vegna meiri háttar utanhússviðhalds. Skilyrði er að lánið sé nauðsynlegt til að afstýra því að hús liggja undir skemmdum. Með endurbótum er átt við endurbyggingu eða viðamikla viðgerð á þaki, gluggum og útveggjum. Skilyrði er að kostnaður við endurbætur verði ekki greiddur úr tryggingarsjóði, sbr. 81. gr. Umsóknir skulu berast Húsnæðisstofnun áður en framkvæmdir hefjast. Lánsfjárhæð nemur aldrei hærri fjárhæð en þeim kostnaði sem Húsnæðisstofnun hefur áður samþykkt. Lánið kemur til greiðslu þegar Húsnæðisstofnun hefur staðfest með úttekt sinni að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu. Lánið endurgreiðist að fullu með jöfnum greiðslum vaxta

og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, sbr. 11. mgr. 52. gr. Lánstími er sá tími sem eftir er af lánstíma af láni til hvers og eins íbúðareiganda. Vextir skulu vera þeir sömu og gilda um lán til félagslegra eignaríbúða á hverjum tíma.

Nánar skal kveðið á um efni þessarar greinar í reglugerð.

11. gr.

52. gr. laganna breytist svo:

a. 3. mgr. hljóðar svo:

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

b. 4. mgr. hljóðar svo:

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

c. 5. mgr. hljóðar svo:

Lán til almennra kaupleiguíbúða (allt að 90%) vegna kaupa á íbúð eru til allt að 43 ára. Lán til almennra kaupleiguíbúða vegna leigu á íbúð (allt að 90%) eru til allt að 50 ára.

d. 9. mgr. hljóðar svo:

Vextir af lánum Byggingarsjóðs verkamanna, frá og með 1. júlí 1984, skulu vera breytilegir. 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.

e. 10. mgr. hljóðar svo:

Lánin eru afborgunarlaus fyrsta árið þegar um er að ræða íbúðir sem seldar eru einstaklingum.

12. gr.

57. gr. laganna breytist svo:

a. 1. mgr. hljóðar svo:

Framkvæmdaraðilar, sem fá allt að 90% lán úr Byggingarsjóði verkamanna til almennra eða félagslegra kaupleiguíbúða, skulu sjá um að afla a.m.k. 10% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

b. 3. mgr. hljóðar svo:

Þegar um almennar kaupleiguíbúðir er að ræða er heimilt að selja einstaklingum eignarhlut, 10% eða 30%, sbr. 76. gr.

13. gr.

58. gr. laganna breytist svo:

a. 2. mgr. hljóðar svo:

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 framkvæmdahraða né samningsbundnar greiðslur við kaup á notuðu húsnæði. Í sérstöfum undantekningartilvikum er heimilt að greiða allt að 5% umfram verkstöðu framkvæmda. Framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar veittu framkvæmdaláni á hverjum tíma. Þó er heimilt við kaup á notuðum íbúðum að taka gilda ábyrgð sveitarfélags til tryggingar á láninu. 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 af lánum

til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum. Verðbætur og vextir teljast til byggingarkostnaðar.

b. Á eftir 2. mgr. kemur ný málsgrein, 3. mgr., svohljóðandi:

Heimilt er húsnæðismálastjórn að telja vexti og verðbætur lána frá öðrum aðilum en Byggingarsjóði verkamanna til byggingarkostnaðar, enda hafi lán frá þeim aðilum verið tekin eftir að húsnæðismálastjórn heimilaði framkvæmdaraðila að hefja framkvæmdir. Ákvæði þetta tekur einungis til þess fjármagnskostnaðar sem er lægri eða sá sami og kostnaður af láni Byggingarsjóðs verkamanna.

14. gr.

63. gr. laganna hljóðar svo:

Félagslegar íbúðir skulu miðast við fjölskyldustærð en þó aldrei vera stærri en 130 fermetrar brúttó. Húsnæðismálastjórn er þó heimilt að veita lán til stærri íbúða ef sýnt er fram á að notað húsnæði sé sannanlega ódýrari kostur en nýtt húsnæði eða aðstæður eru með þeim hætti í sveitarfélaginu að annað húsnæði er ekki fyrir hendi.

15. gr.

64. gr. laganna hljóðar svo:

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

- a. Eiga ekki nettóeign yfir ákveðnu marki sem ákvarðað skal í reglugerð.
- b. Hafa haft meðaltekjur síðustu þrjú árin áður en úthlutun fer fram sem fari ekki yfir ákveðna fjárhæð sem ákveðin skal í reglugerð. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna 20 ára og eldri. Tekjumörk skulu ákvörðuð árlega með reglugerð að fengnum upplýsingum frá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum milli ára.
- c. Sýna fram á greiðslugetu sem metin er hjá húsnæðisnefnd eða öðrum aðila sem hún vísar til. Komi upp ágreiningur má vísa honum til húsnæðismálastjórnar. Nánar skal kveðið á um mat á greiðslugetu í reglugerð.

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 Húsnæðisstofnun að víkja frá ákvæðum a-liðar um eignir þegar um er að ræða umsækjendur sem búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu. Enn fremur er Húsnæðisstofnun heimilt að víkja frá a- og b-liðum, um eignir og tekjur, þegar umsækjendur hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna atvinnuleysis, veikinda, 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 umsógn félagsmálanefndar í hverju sveitarfélagi.

Heimilt er Húsnæðisstofnun að víkja frá ákvæði c-liðar um greiðslugetu enda komi um það rökstudd beiðni frá framkvæmdaraðila.

Hafi úthlutun á íbúð átt sér stað til einstaklinga sem ekki uppfylltu skilyrði um eignir eða tekjur, sbr. a- eða b-lið, og ekki hafi verið veittar undanþágur samkvæmt þessari grein, skal húsnæðismálastjórn breyta vöxtum af lánum viðkomandi einstaklinga þannig að þeir verði hinir sömu og af lánum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum.

16. gr.

65. gr. laganna hljóðar svo:

Rétt til félagslegra leiguíbúða á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka eiga þeir sem búa við erfiðar aðstæður, enda séu eignir og tekjur innan eigna- og tekjumarka, sbr. a- og b-liði 1. mgr. 64. gr.

Sömu skilyrði gilda um leigu í félagslegri kaupleiguíbúð.

17. gr.

66. gr. laganna hljóðar svo:

Kaup á almennri kaupleiguíbúð með 90% láni eru bundin skilyrði um eignamörk sem ákveðin skulu í reglugerð.

Kaupandi skal sýna fram á greiðslugetu sem nánar skal kveðið á um í reglugerð. Heimilt er Húsnæðisstofnun að víkja frá reglum um greiðslugetu, enda komi um það rökstudd beiðni frá framkvæmdaraðila.

Séu eignir kaupanda yfir gildandi eignamörkum á hann rétt á allt að 70% láni.

Að öðru leyti setur framkvæmdaraðili sérstakar úthlutunarreglur. Í reglunum komi fram að tekið sé tillit til húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustærðar umsækjanda. Reglurnar skulu birtar á opinberum vettvangi.

Úthluti húsnæðisnefnd íbúð með 90% láni til einstaklinga sem áttu eignir yfir eignamörkum, sbr. 1. mgr., skal húsnæðismálastjórn lækka láns hlutfallið úr 90% í 70%.

18. gr.

67. gr. laganna hljóðar svo:

Félagasamtök og fyrirtæki úthluta íbúðum á sínum vegum. Úthlutun skal staðfest af Húsnæðisstofnun ríkisins, þó ekki þegar félagslegar leiguíbúðir á vegum félagasamtaka eiga í hlut.

Um úthlutun húsnæðisnefndar á íbúðum vísast til 3. tölul. 45. gr.

19. gr.

70. gr. laganna breytist svo:

a. Í stað orðanna „til almennra kaupleiguíbúða“ í 3. mgr. kemur: lán til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum.

b. Á eftir 3. mgr. kemur ný málsgrein, 4. mgr., svohljóðandi:

Réttur kaupanda sem stofnast við kaupsamning á félagslegri eignaríbúð 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.

c. Í stað „1.–3. mgr.“ í 4. mgr. (verður 5. mgr.) kemur: 1.–4. mgr.

20. gr.

6. mgr. 73. gr. laganna hljóðar svo:

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

21. gr.

74. gr. laganna hljóðar svo:

Ákveði umsækjandi að kaupa kaupleiguíbúð eða leigutaki að neyta kaupréttar síns innan tilskilins frests, sbr. 73. gr., skal gerður kaupsamningur milli aðila.

Sé íbúð keypt í upphafi er kaupverð íbúðar kostnaðarverð hennar sem Húsnaðisstofnun hefur staðfest með úttekt sinni. Ef leigutaki neytir kaupréttar er kaupverð íbúðar söliverð hennar skv. 3. mgr. 88. gr.

Sé framlag kaupanda 10%, og framkvæmdaraðili veitir honum lán til allt að 15 ára, er heimilt, þrátt fyrir ákvæði 71. gr., að setja íbúðina til tryggingar því láni með veðrétti næst á eftir láni Byggingarsjóðs verkamanna.

22. gr.

75. gr. laganna hljóðar svo:

Þegar kaupandi hefur undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur sem honum ber að inna af hendi skal hann fá afsal í hendur. Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

Um réttarstöðu kaupanda gilda að öðru leyti ákvæði 68.–71. gr. laga þessara eftir því sem við á.

23. gr.

76. gr. laganna breytist svo:

a. 2. mgr. hljóðar svo:

Heimilt er að selja eignarhlut, 10% eða 30% af kostnaðarverði almennra kaupleigu-íbúða. Skilyrði fyrir kaupum á 10% eignarhlut er að nettóeign sé innan ákveðinna marka sem ákveðin skulu með reglugerð. Hafi húsnaðisnefnd úthlutað íbúð með 10% eignarhlut, án þess að skilyrða um eignamörk hafi verið gætt, skal húsnaðismálastjórn lækka lánshlutfallið úr 90% í 70% (30% eignarhlutur).

b. Í stað 5.–7. mgr. koma 5.–9. mgr., svohljóðandi:

Réttur leigutaka til íbúðar samkvæmt þessari grein er persónulegur, þ.e. er ekki framseljanlegur og erfist ekki. 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.

Hætti leigutaki afnotum af íbúð skal eignarhluturinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, án vaxta.

Þegar í hlut eiga íbúðir, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 70/1990, er húsnaðismálastjórn heimilt við endurúthlutun að verða við rökstuddri ósk framkvæmdaraðila um hækkun á upphaflegu láni í 90% lán, framreiknað með lánskjaravísitölu, miðað við samþykktan byggingarkostnað. Lánskjör eru þau sömu og á áhvílandi láni að teknu tilliti til þess lánstíma sem liðinn er. Sama gildir sé um að ræða íbúðir sem látnar hafa verið í té með 30% eignarhlut. Heimild til hækkunar á láni samkvæmt þessu ákvæði á einungis við ef framkvæmdaraðili sýnir fram á að íbúð verði ekki endurúthlutað með upphaflegu láni þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir.

Um leigufjárhæð gildir ákvæði 73. gr.

Um heimild framkvæmdaraðila til að rifta leigusamningi, ef íbúð er framleigð í heimildarleysi, gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga.

24. gr.

Á eftir 3. mgr. 78. gr. laganna kemur ný málsgrein, 4. mgr., svohljóðandi:

Eigi skal greiða stimpilgjald af afsali vegna kaupa framkvæmdaraðila á íbúð á almennum markaði, enda sé íbúð keypt í því skyni að verða félagsleg íbúð, sbr. 1. mgr. 54. gr., og kaupsamningi fylgi staðfesting Húsnaðisstofnunar þess efnis.

25. gr.

79. gr. laganna hljóðar svo:

Byggingarsjóður verkamanna skal að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings um félagslega íbúð kanna hvort meðaltekjur kaupanda síðustu þrjú ár, þar af tekjur tvö síðustu árin, hvort ár fyrir sig, nemi hærri fjárhæð en tekjumörk skv. b-lið 64. gr. kveða á um. Komi í ljós að þær tekjur eru yfir tekjumörkum skal breyta vöxtum af láni hans þannig að þeir verði hinir sömu og af lánum til kaupa á almennum kaupleiðuíbúðum. Upp frá því skal slík könnun gerð á þriggja ára fresti.

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

Skattstjórum er skylt að láta Húsnæðisstofnun í té upplýsingar sem nauðsynlegar eru við framkvæmd vaxtabreytingar samkvæmt þessari grein.

26. gr.

Í stað 82.–92. gr. laganna (og í stað VI. kafla) koma tveir nýir undirkaflar með 12 nýjum greinum. Fyrirsögn undirkaflanna verður: **Kaupskylda og forkaupsréttur** (82.– 86. gr.) og **Endursala** (87.–93. gr.). Töluröð annarra kafla og annarra greina laganna breytist samkvæmt því.

Kaupskylda og forkaupsréttur.

a. (82. gr.)

Almenn ákvæði.

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 kaupleiðuíbúð, eða hafi íbúð verið í eigu sama eiganda í 30 ár frá útgáfu afsals, er eigandi 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 kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst. Ákvæði þetta á þó ekki við um íbúðir sem byggðar voru til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, en sveitarstjórn getur samþykkt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir þeim íbúðum áður en 30 ára eignarhaldstími er liðinn.

Um bílskúra og bílgeymslur skal fara sem um hluta úr íbúð hvað varðar forkaupsrétt og kaupskyldu.

Þegar íbúð, sem byggð var fyrir gildistöku laga nr. 70/1990, hefur verið endurseld og úthlutað á nýjan leik eftir gildistöku laga nr. 70/1990 gildir ákvæði 83. gr. um kaupskyldu framkvæmdaraðila.

b. (83. gr.)

Íbúðir byggðar frá og með gildistöku laga nr. 70/1990.

Framkvæmdaraðili hefur kaupskyldu á öllum félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiðuíbúðum fyrstu 10 árin frá afhendingu íbúðar en fimm ár á almennum kaupleiðuíbúðum. Eftir þann tíma hefur framkvæmdaraðili forkaupsrétt á eignaríbúðum og kaupleiðuíbúðum sem boðnar eru til sölu.

Ákvæði þessarar greinar um kaupskyldu eiga ekki við um lögbýli, sbr. 58. gr. a.

c. (84. gr.)

Íbúðir byggðar samkvæmt lögum nr. 51/1980 til gildistöku laga nr. 70/1990.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu fyrstu 15 árin frá afhendingu íbúðar en fimm ár á almennum kaupleiguíbúðum. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt á þeim íbúðum sem boðnar hafa verið til sölu.

d. (85. gr.)

Íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

Sveitarstjórn hefur forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

Þær íbúðir sem undir grein þessa falla eru:

1. Íbúðir í verkamannabústöðum byggðar í tíð laga fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.
2. Íbúðir byggðar af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965.
3. Leigu- og söluíbúðir samkvæmt lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976.
4. Íbúðir sem byggðar voru til útrýmingar á 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.

e. (86. gr.)

Nauðungaruppboð.

Nú er félagsleg eignaríbúð, félagsleg eða almenn kaupleiguíbúð, sbr. 36. gr., sem sveitarstjórn hefur ráðstafað til einstaklings, íbúð byggð af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965, leigu- og söluíbúð samkvæmt lögum nr. 58/1973 eða lögum nr. 38/1976, seld á nauðungarsölu og hefur sveitarstjórn þá kaupskyldu á íbúðinni. Sama gildir um íbúð samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði sem ráðstafað var til einstaklings. Undanþegnar ákvæðum þessarar greinar eru félagslegar eignaríbúðir á lögbýlum, sbr. 58. gr. a.

Kaupverð skal vera söluverð íbúðar skv. 88. gr. þegar í hlut á íbúð, byggð eða keypt eftir gildistöku laga nr. 51/1980. Ef um er að ræða íbúð sem byggð var eða keypt fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 verður kaupverð eignarhlutur seljanda skv. 89. gr. að viðbættum uppfærðum eftirstöðvum áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna sem veitt voru til kaupa á viðkomandi eign.

Endursala.

f. (87. gr.)

Almenn ákvæði.

Húsnæðisnefnd, eða annar framkvæmdaraðili, skal annast útreikning á söluverði félagslegra íbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn.

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

Húsnæðisnefnd skal í umboði sveitarstjórnar annast kaup og endursölu félagslegra íbúða á vegum sveitarfélaga sem eru í eigu einstaklinga ef sveitarstjórn neytir forkaupsréttar eða hefur kaupskyldu á hlutaðeigandi íbúð. Aðrir framkvæmdaraðilar sjá með sama hætti um að leysa inn og endurselja íbúðir á sínum vegum.

Í sérstöku tilvikum geta húsnæðisnefndir óskað eftir því við húsnæðismálastjórn að fá heimild til að samræma söluverð sambærilegra íbúða þegar verð þeirra er mishátt, svo

sem vegna vísitölubreytinga á byggingartíma, mismunandi lánskjara og kostnaðar við viðgerðir og endurbætur.

Heimilt er framkvæmdaraðila að krefjast staðfestingargjalds við úthlutun endursöluíbúðar.

Sveitarstjórn og félagasamtök geta sótt um sérstakt lán til Byggingarsjóðs verkamanna, til þriggja mánaða, til að kaupa inn íbúðir sem sveitarfélag hefur kaupskyldu eða forkaupsrétt á. Þetta á við í sérstökum tilvikum þegar kaupandi að félagslegri íbúð er ekki til staðar og framkvæmdaraðili hefur ekki bolmagn til að festa kaup á íbúðinni. Heimilt er í vissum tilvikum að lána til sex mánaða. Hafi íbúð enn ekki selst eftir sex mánuði gilda ákvæði 92. gr. Lánið skal tryggt með vísitölu lánskjara. Vextir skulu vera þeir sömu og af langtímaláni sem hvílir á hlutaðeigandi íbúð.

g. (88. gr.)

Íbúðir byggðar eftir gildistöku laga nr. 51/1980.

Um greiðslu til seljanda fer með eftirfarandi hætti: Við kaup á íbúðinni skal seljandi 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 vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til sölundags. Einnig skal seljandi íbúðarinnar fá endurgreiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur fyrning, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld. Fyrning reiknast 1% af framreiknuðu verði íbúða fyrir hvert ár. Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.

Seljandi íbúðar á rétt á fullnaðargreiðslu samkvæmt grein þessari innan átta vikna frá söludegi íbúðar. Með söludegi er átt við þann dag þegar úttekt á eigninni hefur farið fram og útreikningur á eignarhluta seljanda liggur fyrir. Skal þetta gert innan 30 daga frá því seljandi lagði fram skriflega beiðni um innlausn.

Um útreikning á söluverði fer með eftirfarandi hætti: Framreikna skal upphaflegt kostnaðarverð íbúðarinnar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá gerð kaupsamnings til sölundags. Við framreiknað verð má bæta kostnaðarverði endurbóta að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Um fyrningu vísast til 1. mgr.

Kaupanda íbúðarinnar skal veitt nýtt lán sem nemur allt að 90% af endursöluverði íbúðarinnar. Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

h. (89. gr.)

Íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

Um greiðslu til seljanda fer með eftirfarandi hætti: Seljandi 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 $\frac{1}{6}$, $\frac{1}{3}$ eða $\frac{1}{2}$ hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbætur skal greiða miðað við lánskjaravísitölu, en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir. Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur fyrning, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld. Fyrning er 0,5% fyrir hvert ár eignarhaldstíma. Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Seljandi skal þó

ekki fá lægri greiðslu en hann hefði fengið samkvæmt áðurgildandi reglum um 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár eignarhaldstíma ásamt reglum um 1,0% árlega fyrningu. Þessar aukaverðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstímamann eftir 1. júlí 1984.

Húsnæðisnefnd skal greiða seljanda andvirði endurbóta á íbúðinni að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.

Seljandi íbúðar á rétt á fullnaðargreiðslu skv. 2. mgr. 88. gr.

Um útreikning á söluverði fer með eftirtöldum hætti: Framreikna skal upphaflegt kostnaðarverð íbúðar eða síðasta söluverð samkvæmt lánskjaravísitölu, en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir, frá þeim tíma er kaupsamningur var gerður til sölundags. Við framreiknað verð má bæta kostnaðarverði endurbóta að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Draga skal frá 0,5% – 1% fyrningu fyrir hvert ár eftir því sem við á, sbr. 1. mgr. um útreikning á greiðslu til seljanda.

Kaupanda íbúðarinnar skal veitt nýtt lán sem nemur allt að 90% af endursöluverði íbúðarinnar. Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Hagnaður, sem verða kann af sölu eldri íbúða í verkamannabústöðum, skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna, enda verði sveitarstjórn þá ekki skylt að greiða 10% af viðbótarláni til Byggingarsjóðs verkamanna. Heimilt er húsnæðismálastjórn að nota hluta hagnaðar, sem myndast við sölu, til þess að greiða kostnað við eigendaskipti íbúðar eða leggja ákveðinn hundradshluta á söluverð íbúðar til þess að mæta slíkum kostnaði.

Þegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna gilda ákvæði 88. gr. um verðlagningu hennar ef hún er keypt inn öðru sinni.

Þær íbúðir, sem undir grein þessa falla, eru:

1. Íbúðir í verkamannabústöðum byggðar í tíð laga fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.
2. Íbúðir byggðar af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965.
3. Leigu- og söluíbúðir samkvæmt lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976.
4. Íbúðir sem byggðar voru til útrýmingar á 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.

i. (90. gr.)

Íbúðir á vegum Byggingarfélags verkamanna.

Nú innleysisr 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 áhvílandi láns úr Byggingarsjóði verkamanna greiddar upp. Við sölu slíkrar íbúðar er heimilt að veita nýtt lán til kaupanda hennar skv. 88. gr. og skulu félagsmenn í hlutaðeigandi byggingarfélagi að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

Heimilt er félagsmönnum í Byggingarfélagi verkamanna, sem annast sameiginlegt viðhald á íbúðum félagsmanna, að stofna húsfélög í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús þannig að húsfélögin taki sameiginlegt viðhald í sínar hendur. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar.

j. (91. gr.)

Úrlausn ágreiningsmála við endursölu.

Húsnæðismálastjórn skal úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúðar og framkvæmdaraðila sem til hennar er vísað og varðar útreikning á greiðslu til seljanda og ákvarðanir um endursölu íbúðar skv. 88. og 89. gr.

Sama á við um ágreining milli kaupanda og framkvæmdaraðila um verðlagningu íbúðar við innlaun hennar.

k. (92. gr.)

Sérstök úrræði ef íbúðir, sem koma til endursölu, standa auðar.

Komi í ljós, eftir að framkvæmdaraðili hefur keypt inn íbúð samkvæmt kaupskyldu eða forkaupsrétti, að íbúð er óseljanleg og ekki hefur tekist að leigja hana, sbr. 44. gr., og svo hefur verið ástatt í a.m.k. sex mánuði, er húsnæðismálastjórn heimilt að veita framkvæmdaraðila lán er nemur söluverði íbúða skv. 88. eða 89. gr. Lánskjör eru þau sömu og gilda um lán til leiguíbúða og miðast lánveiting við innlaunardag. Verði íbúð seld eða leigð skal lánið gjaldfellt og veitt nýtt lán skv. 50. gr. eftir því sem við á.

l. (93. gr.)

Komi í ljós í sérstökum tilvikum við endursölu íbúða á vegum sveitarfélags eða félagsamtaka að íbúð er óseljanleg sem félagsleg íbúð og hentar ekki sem félagsleg íbúð er húsnæðismálastjórn heimilt að verða við rökstuddri ósk framkvæmdaraðila um að selja íbúðina á almennum markaði. Ákvæði þetta á við um allar félagslegar íbúðir, óháð því á hvaða tíma þær voru byggðar og óháð því hvort um kaupskyldu eða forkaupsrétt hafi verið að ræða. Við sölu skal framkvæmdaraðili greiða upp lán og vanskil Byggingarsjóðs verkamanna eða Byggingarsjóðs ríkisins. Hagnaður, sem kann að verða við sölu, skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna.

27. gr.

6. másl. 1. mgr. 110. gr. (verður 111. gr.) laganna hljóðar svo: Takist hvorugt innan sex mánaða er húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að fresta endurgreiðslu á andvirði búseturéttar (eignarhlutar) í allt að sex mánuði frá lokum uppsagnarfrests og skal fullnaðargreiðsla til seljanda búseturéttar eiga sér stað í síðasta lagi innan tólf mánaða frá uppsögn búsetusamnings. Um endurgreiðslu búseturéttar fer að öðru leyti eftir 76. gr. um endurgreiðslu á eignarhlut leigutaka.

28. gr.

3. mgr. 115. gr. (verður 116. gr.) laganna hljóðar svo:

Húsnæðissamvinnufélög skulu láta Húsnæðisstofnun ríkisins í té bókhaldsgögn, árskýrslu og upplýsingar um framkvæmdir og húsbýggingar óski Húsnæðisstofnun eftir því.

29. gr.

Við lögin bætist ákvæði til bráðabirgða, VIII, svohljóðandi:

Við gildistöku laga þessara skulu sveitarstjórnir kjósa húsnæðisnefndir, sbr. 39. gr. Kosningum skal lokið innan tveggja mánaða.

30. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Gjört að Bessastöðum, 8. mars 1995.

Vigdís Finnbogadóttir.

(L. S.)

Rannveig Guðmundsdóttir.