

14. apríl 1987

329

Nr. 180

REGLUGERÐ

um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðir.

I. KAFLI

Markmið sjóðsins og ráðstöfunarfé.

1. gr.

Félagslegar íbúðir, sem veitt eru lán til samkvæmt reglugerð þessari, eru:

- a. Verkamannabústaðir og aðrar félagslegar íbúðir, byggðar eða keyptar á vegum stjórna verkamannabústaða í kaupstöðum og kaптúnahreppum landsins og öðrum sveitarfélögum, sem þess óska, og ætlaðar eru til sölu handa fólki sem uppfyllir skilyrði 44. gr. laga nr. 60/1984.
- b. Leiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum og ætlaðar eru til útleigu með hóflegum kjörum handa þeim sem af félagslegum ástæðum þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.
- c. Leiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins eða félagasamtökum og ætlaðar eru til útleigu við hóflegum kjörum fyrir námsfólk, aldraða eða öryrkja.

2. gr.

Ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs verkamanna, sem varið skal til útlána til félagslegra íbúðabygginga, eru tekjur þær og lánsfé sem greinir í 34. gr. laga nr. 60/1984, auk söluhagnaðar af eldri íbúðum og skal lánveitingum hagað eftir því sem ákveðið er í þeim lögum og nánar segir í reglugerð þessari.

II. KAFLI

Um byggingu verkamannabústaða eða kaup á íbúðum á vegum stjórna verkamannabústaða, sbr. a-lið 33. gr. laga nr. 60/1984.

- A. Um stjórnir verkamannabústaða.
- B. Um byggingu verkamannabústaða.
- C. Um kaup á íbúðum á vegum stjórna verkamannabústaða.
- D. Réttarstaða umsækjenda og íbúðareigenda.

A. Um stjórnir verkamannabústaða.

3. gr.

Að loknum hverjum reglulegum sveitarstjórnarkosningum skulu sveitarstjórnir í kaupstöðum og kaптúnahreppum landsins og öðrum sveitarfélögum, sem þess óska, kjósa hlutbundinni kosningu þrjá menn í stjórn verkamannabústaða í sveitarfélaginu og jafnmarga til vara og tilkynna félagsmálaráðuneytinu nöfn þeirra sem kosningu hafa hlotið. Ráðherra

óskar síðan tilnefningar fulltrúaráðs verkalyðsfélaganna í hlutaðeigandi sveitarfélagi á tveimur mönnum í stjórnina.

Þar sem ekki er starfandi fulltrúaráð verkalyðsfélaga, skulu stjórnir þeirra verkalyðsfélaga, sem starfandi eru í sveitarfélaginu, sameiginlega annast tilnefninguna. Nú er ekkert verkalyðsfélag starfandi og getur ráðherra þá óskað tilnefningar þess fulltrúaráðs eða félaga er hafa hlutaðeigandi sveitarfélag sem samningssvæði.

Stjórn BSRB tilnefnir 1 fulltrúa félaga opinberra starfsmanna í stjórn verkamannabústaða samkvæmt 36. gr. laga nr. 60/1984 að undangengnum ábendingum og samráðsfundi þeirra bandalagsfélaga sem félagsmenn eiga í viðkomandi sveitarfélagi. Ef niðurstaða á slíkum samráðsfundi er sameiginleg, gildir hún, ella velur bandalagsstjórn úr hópi þeirra sem bandalagsfélögin hafa bent á. - Heimilt er þó að veita undanþágu frá því að BSRB tilnefni fulltrúa í stjórnina enda þyki sýnt að stjórnin verði ekki fullskipuð með öðrum hætti. Í slíku tilviki skal fulltrúi ávallt tilnefndur af félagi opinberra starfsmanna.

Varamenn skulu tilnefndir á sama hátt.

Að fengnum framangreindum tilnefningum skipar ráðherra stjórn verkamannabústaða og skal kjörtímabil hennar vera hið sama og sveitarstjórnar.

Í kaupstöðum með yfir tíu þúsund íbúa skipar félagsmálaráðherra einn mann til viðbótar í stjórn verkamannabústaða án tilnefningar og skal hann vera formaður stjórnarinnar. Að öðru leyti skipta stjórnirnar sjálfar með sér verkum. Stjórnarmenn skulu eiga lögheimili í sveitarfélaginu.

4. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal halda fundi svo oft sem þörf krefur. Formaður kveður stjórnina til funda og stjórnar þeim. Skylt er að kalla saman stjórnarfundinn innan fimm sólarhringa, sé þess óskað skriflega af stjórnarmanni enda tilgreini hann fundarefni. Haldin skal gerðabók á stjórnarfundum og þar skráðar allar veigamiklar ákvarðanir stjórnarinnar.

Allir stjórnarmenn, sem fund sitja, skulu undirrita fundargerð. Sérhver stjórnarmaður á rétt til að láta færa til bókar sérálit sitt eða sératkvæði. Engin ákvörðun er lögmæt nema fjórir stjórnarmenn hafi greitt henni atkvæði.

Að öðru leyti setur stjórnin sér sjálf fundarsköp.

Ráðherra ákveður laun stjórnarmanna og teljast þau til byggingarkostnaðar.

5. gr.

Sveitarstjórn skal annast bókhald, sjóðsgreiðslur og uppgjör vegna þeirra félagslegra íbúða sem stjórn verkamannabústaða hefur með höndum í sveitarfélaginu.

Frestur til að skila lokauppgjóri vegna byggingar eða kaupa á verkamannabústöðum er einn mánuður eftir dagsetningu lokaúttektar trúnaðarmanns Húsnæðisstofnunar ríkisins. Ef uppgjör berst ekki fyrir þann tíma, er heimilt að endurskoða beiðni stjórnar verkamannabústaða um frekari framkvæmdir eða kaup.

Lán úr Byggingarsjóði verkamanna, mótframlag sveitarstjórnar og útborgun kaupenda íbúðanna, skulu lögð inn á sérstakan reikning í viðurkenndri lánastofnun, sem stjórn verkamannabústaða ákveður, og er óheimilt að greiða af þeim reikningi annað en það sem telst til kostnaðar vegna félagslegra íbúða samkvæmt reglugerð þessari.

Allir reikningar yfir kostnað við byggingarframkvæmdir eða kaup á íbúðum skulu samþykktir og áritaðir af formanni og varaformanni stjórnar eða öðrum þeim tveimur mönnum er stjórnin hefur falið það umboð.

Stjórnin skal árlega gera reikningsyfirlit vegna íbúða sem keyptar eru. Vegna framkvæmda, sem í gangi eru, skal halda sérstakan reikning fyrir hvern byggingaráfanga og að loknum hverjum áfanga gera heildarreikning um byggingarkostnað og skiptingu hans á einstakar íbúðir í áfanganum. Senda skal sveitarstjórn og Húsnæðisstofnun ríkisins þessi gögn árituð af kjörnum endurskoðendum sveitarstjórnar.

6. gr.

Þegar eftir skipun sína skal stjórn verkamannabústaða gangast fyrir könnun á húsnaðisþörf láglaunafólks í sveitarfélaginu í samráði við sveitarstjórn. Könnun þessa skal framkvæma með þeim hætti að auglýsa opinberlega eftir væntanlegum umsækjendum um íbúðir í verkamannabústöðum. Í auglýsingu skal koma skýrt fram, hverjir eigi rétt til kaupa á verkamannabústað og hver greiðslukjör eru.

Í sveitarfélögum, þar sem fyrir liggja listar um umsóknir fólks um íbúðir sem verið hafa í byggingu eða keyptar og ekki hefur verið hægt að sinna nema að hluta, skulu slíkir listar taldir jafngilda könnun.

Húsnaðisstofnun ríkisins lætur útbúa eyðublöð til öflunar upplýsinga um hagi væntanlegra kaupenda en stjórn verkamannabústaða á hverjum stað auglýsir hvar þau liggja frammi.

Eftirfarandi upplýsinga skal afla:

1. Um húsnaðisastöðu.
2. Um fjölskyldustærð.
3. Um tekjur og eignir.
4. Um lögheimili.
5. Um fjárhagslega getu til greiðslu útborgunar.
6. Um starfstíma síðustu þrjú árin.

Með allar persónulegar upplýsingar skal fara sem trúnaðarmál.

7. gr.

Á grundvelli könnunar skv. 6. gr. reglugerðar þessarar semur stjórn verkamannabústaða rökstudda greinargerð um þörfina fyrir byggingu eða kaupum á verkamannabústöðum eða leiguíbúðum í sveitarfélaginu og gerir tillögur um þann fjölda íbúða sem byggja skal. Gera skal í tillögunum grein fyrir æskilegum íbúðastærðum, húsagerðum og framkvæmdatíma. Greinargerðina og tillögur sínar sendir stjórnin til sveitarstjórnar en afrit til Húsnaðisstofnunar ríkisins.

B. Um byggingu verkamannabústaða.

8. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn að hefja byggingu verkamannabústaða samkvæmt tillögu stjórnar verkamannabústaða og tilkynnir hún þá ákvörðun sína til Húsnaðisstofnunar ríkisins.

Með umsókn sveitarstjórnar skal fylgja:

1. Úrvinnsla úr könnun þar sem fram kemur:
 - 1.1. Flokkun fjölskyldna eftir stærð.
 - 1.2. Staðfesting sveitarstjórnar á því að lóðir fyrir væntanlegan byggingaráfanga séu til reiðu (skipulagsuppdraettir).
 - 1.3. Tillaga að áfangaskiptum framkvæmda þar sem framkvæmdum er skipað í tímaröð.

Með umsókn skal fylgja yfirlýsing sveitarstjórnar um greiðslu á framlagi sveitarfélagsins til byggingar verkamannabústaða sem nemi 10% af lánum Byggingarsjóðs verkamanna til framkvæmdanna.

Sama ákvæði gildir þegar sveitarstjórn eða stjórn verkamannabústaða í hennar umboði, sækir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna vegna endursölu á íbúð í verkamannabústað.

Umsóknir sveitarstjórna skulu hafa borist Húsnaðisstofnun ríkisins fyrir 1. ágúst árið áður en framkvæmdir eiga að hefjast. Ef umsóknir berast eftir 1. ágúst af einhverjum þeim orsökum, sem ekki verður komið í veg fyrir, er heimilt að taka þær til greina.

9. gr.

Að lokinni athugun og fengnum umsögnum tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin samrýmist ákvæðum laga og reglugerðar þessarar. Sé svo, heimilar hún hlutaðeigandi stjórn verkamannabústaða að hefjast handa um tæknilegan undirbúning.

Áður en húsnæðismálastjórn heimilar hlutaðeigandi stjórn að hefja framkvæmdir, þurfa eftirfarandi gögn að berast:

1. Teikningar af fyrirhuguðum íbúðum, staðfestar af hlutaðeigandi byggingaryfirvöldum þar sem fram kemur:
 - A. Brúttórúmmál hússins.
 - B. Brúttóflatarmál hússins.
 - C. Nettóflatarmál svefnherbergja hvers fyrir sig.
 - D. Skiptiflatarmál hvernar einstakrar íbúðar ef um fjölbýlishús er að ræða.
2. Nákvæm smíðalýsing (útboðslýsing).
3. Sundurliðuð kostnaðaráætlun.

Þar sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð, skal skila áætlun fyrir hvern áfanga.

Fram þarf að koma:

- A. Jarðvinna.
 - B. Burðarvirki.
 - C. Lagnir.
 - D. Raforkuvirki.
 - E. Frágangur innanhúss.
 - F. Frágangur utanhúss.
 - G. Lóðarfrágangur.
 - H. Verðgrundvöllur (vísitala mán.).
4. Endanleg verkáætlun þar sem m.a. komi fram hvenær framkvæmdir eigi að hefjast og hvenær fyrirhugað sé að ljúka þeim.

Að lokinni athugun á þeim atriðum, sem rakin eru í 1. - 4. tölulið þessarar gr. og 10. gr. reglugerðar þessarar, heimilar húsnæðismálastjórn hlutaðeigandi stjórn verkamannabústaða að hefja framkvæmdir.

10. gr.

Áður en framkvæmdir hefjast við byggingu verkamannabústaða, skal Húsnæðisstofnun ríkisins með hliðsjón af könnun viðkomandi stjórnar verkamannabústaða og þeim teikningum, sem fyrir liggja, ákveða út á hvaða íbúðarstærð verði lánað í viðkomandi byggingaráfanga.

Viðmiðunarstærð íbúða í verkamannabústöðum fer eftir fjölskyldustærð umsækjenda eins og eftirfarandi tafla sýnir:

Fjölskyldustærð	Brúttó m ²
1 - 2	allt að 77 m ²
3 - 4	allt að 108 m ²
5 - 6	allt að 139 m ²
7	allt að 170 m ²

11. gr.

Lán til Byggingarsjóðs verkamanna til bygginga íbúða í verkamannabústöðum mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði en þó ekki hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli að lánveitingu, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 49. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986.

Kostnaðargrundvöllur, sem ákveðinn er af húsnæðismálastjórn, sbr. 1. mgr., miðast við þær reynslutölur (einingaverð) sem koma út úr útboðum og Húsnæðisstofnun ríkisins hefur fjallað um á hverjum tíma.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að fenginni umsögn félagsmálastofnunar eða sveitarstjórnar að hækka lánshlutfallið í allt að 90% ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður. Einnig er heimilt að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra, sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun, enda fylgi umsókn umsögn Ráðgjafarstöðvar Húsnæðisstofnunar ríkisins um greiðslugetu umsækjanda.

Húsnæðisstofnun ríkisins gerir framkvæmdalánssamning við stjórn verkamannabústaða í sveitarfélaginu um greiðslu lánsins í samræmi við verkstöðu framkvæmda á hverjum tíma og samþykktu framkvæmdaáætlun. Heimilt er Byggingarsjóði verkamanna að greiða allt að 95% af láninu á byggingartímanum. Eftirstöðvar lánssamnings greiðist þegar framkvæmdum er lokið og verkið hefur verið tekið út af trúnaðarmanni Húsnæðisstofnunar ríkisins og framkvæmdaláninu öllu hefur verið breytt í fast lán.

Lánsfjárhæðin, allt að 85% af byggingarkostnaði, skal miðuð við byggingarkostnaðinn eins og hann hefur reynst á framkvæmdatímanum. Endanleg lánsfjárhæð skal þó aldrei fara upp fyrir 85% af kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar, sbr. þó 3. mgr. þessarar greinar.

Framlag sveitarfélagsins í framkvæmdunum, 10% af lánsfjárhæðinni, skal dregið frá hverri greiðslu lánsins frá Byggingarsjóði verkamanna enda greiðist framlag sveitarfélagsins jöfnum höndum miðað við framkvæmdahraða.

Húsnæðismálastjórn miðar lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna við lægsta fullgilda tilboð í hverju einstöku tilviki þó viðkomandi stjórn verkamannabústaða velji að semja við annan en lægstbjóðanda.

Par sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð af íbúðum í verkamannabústöðum, skal skipta því upp í smærri áfanga miðað við afhendingartíma íbúðanna. Verkbókhald skal halda fyrir hvern áfanga fyrir sig og hann gerður upp sérstaklega og byggingarkostnaði skipt á íbúðareiningar miðað við raunverulegan byggingarkostnað.

Verði byggingarkostnaður meiri en sá kostnaðargrundvöllur, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu, greiðir viðkomandi sveitarfélag þann umframkostnað, sbr. 49. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986.

12. gr.

Íbúðir í verkamannabústöðum skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð, hóflegar að stærð, búnar venjulegum nútímaþægindum og nauðsynlegri aðstöðu í sameign.

Verkamannabústaðir skulu byggðir úr varanlegu efni og uppfylla kröfur byggingarlaga og reglugerða um hönnun, gerð og búnað. Íbúðunum skal skila fullgerðum, þ. á m. sameign.

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. - Þó er heimilt að veita 75% öryrkjum og ellilífeyrisþegum undanþágu frá þessu ákvæði að fenginni umsögn félagsmálastofnunar og meðmælum stjórnar verkamannabústaða í viðkomandi sveitarfélagi. Í slíku tilviki skal sérstakt skuldabréf gefið út vegna bílskúrs/bílskýlis. - Verði slík íbúð endurseld til annarra en öryrkja og ellilífeyrisþega, greiðir viðkomandi kaupandi upp hið sérstaka skuldabréf.

Lóð skal skila með frágengnum bílastæðum, göngustígum og grasi með einföldum girðingum og limgerði.

13. gr.

Stjórnir verkamannabústaða skulu kosta kapps um að íbúðir, byggðar á þeirra vegum, séu svo ódýrar í byggingu sem frekast er kostur. Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingaverktökum á samkeppnisgrundvelli með sem viðtækustum útboðum.

Kaup efnis og búnaðar til íbúðanna skal fara fram að undangengnum útboðum þar sem þess er kostur.

Pegar um stóra byggingaráfanga er að ræða, skal áhersla lögð á að beita fjölðaframleiðsluaðferðum bæði hvað varðar hús og húshluta.

Sveitarstjórn skal í öllum tilvikum taka endanlega ákvörðun um val verktaka í þær framkvæmdir sem boðnar hafa verið út.

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

14. gr.

Áður en afhending íbúðar í verkamannabústað fer fram, skal úttekt gerð af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins. Við úttektina skal gengið úr skugga um að öllum byggingarskilmálum hafi verið fullnægt og íbúðin sé fullgerð og tilbúin til afhendingar.

Við afhendingu fær kaupandi í hendur skriflegt afsal fyrir íbúðinni gegn útgáfu skuldabréfs fyrir láni hjá Byggingarsjóði verkamanna enda hafi kaupandi staðið skil á eigin greiðslu samkvæmt 23. gr. reglugerðar þessarar.

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga um Húsnæðisstofnun ríkisins eins og þau eru á hverjum tíma. Þá skal í afsali kveða á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku í húsfélagi með öðrum íbúðareigendum í sambýlishúsum, sem m.a. annist sameiginlegt viðhald húsa, sameiginlegar greiðslur vegna sameignar og annað það sem húsfélag kann að annast samkvæmt lögum nr. 59/1976 um fjölbýlishús.

Stjórn verkamannabústaða 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. Söluverð íbúðar skal vera kostnaðarverð hennar, sbr. 45. gr. laga nr. 60/1984. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðreyna byggingarkostnað og staðfesta útreikninga um hlutdeild hverrar íbúðar í heildarkostnaði.

Eigi skal greiða stimpilgjöld af afsali fyrir íbúð í verkamannabústöðum en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

C. Um kaup á íbúðum á vegum stjórna verkamannabústaða.

15. gr.

Stjórn verkamannabústaða er heimilt með samþykki húsnæðismálastjórnar að kaupa einstakar íbúðir á almennum markaði þegar það þykir hagkvæmara en að ráðast í nýbyggingu. Íbúðirnar skulu vera í fjölbýlishúsum og fullnægja þeim kröfum um verðlag, stærð og gæði, sem gilda um verkamannabústaði í lögum og reglugerð. Í þessu skyni er stjórn verkamannabústaða heimilt að auglýsa eftir íbúðum. Í auglýsingunni skal höfð hliðsjón af 18. gr. reglugerðar þessarar um gögn er þurfa að fylgja tilboði.

Um lánveitingar vegna kaupa á íbúðum gilda sömu reglur og um byggingu íbúða í verkamannabústöðum, sbr. 11. gr. reglugerðar þessarar, enda séu áhvílandi lán gerð upp.

16. gr.

Stjórnir verkamannabústaða skulu kosta kapps um að íbúðir, keyptar á þeirra vegum, séu svo ódýrar sem frekast er kostur og skal samráð haft við Húsnæðisstofnun ríkisins um greiðslukjör í þessum tilgangi.

17. gr.

Íbúðir, sem keyptar eru á vegum stjórna verkamannabústaða, skulu vera einfaldar að allri gerð, hóflegar að stærð, búnar venjulegum nútímaþægindum og nauðsynlegri aðstöðu í sameign.

Hafa skal í huga að íbúðirnar séu í hefðbundnum/skipulögðum íbúðahverfum.

Lóð skal vera frágengin.

Ekki er lánað til bílskúra eða bílskýla, sjá þó undantekningarákvæði 12. gr. reglugerðar þessarar um öryrkja og ellilífeyrisþega.

18. gr.

Áður en húsnæðismálastjórn heimilar hlutaðeigandi stjórn að kaupa íbúð, þurfa eftirtalin gögn að berast:

1. Kauptilboð (með fyrirvara) og nógildi tilboðs.
2. Teikningar af hlutaðeigandi íbúð(um) staðfestar af byggingaryfirvöldum þar sem fram kemur:
 - A. Brúttórúmmál hússins.
 - B. Brúttóflatarmál hússins.
 - C. Nettóflatarmál svefnherbergja, hvers fyrir sig.
 - D. Eignarhlutfall hverrar einstakrar íbúðar, ef um fjölbýlishús er að ræða.
3. Nákvæm lýsing á núverandi ástandi íbúðar.
4. Sundurliðuð kostnaðaráætlun vegna viðgerða.
5. Upplýsingar um söluverð samsvarandi íbúða í sveitarfélaginu frá Fasteignamati ríkisins.
6. Aldur íbúðarinnar.

19. gr.

Við kaup á íbúðum á almennum markaði í verkamannabústaðakerfið skal tekið tillit til fjölskyldustærðar umsækjanda. Við ákvörðun á viðmiðunarstærð, sbr. 10. gr. reglugerðar þessarar, skal hafa hliðsjón af könnun viðkomandi stjórnar verkamannabústaða og þeim teikningum sem fyrir liggja.

20. gr.

Stjórn verkamannabústaða ber ábyrgð á því að íbúð, sem keypt er, sé sett í eins gott ástand og hægt er að teknu tilliti til aldurs og eðlilegrar notkunar.

21. gr.

Áður en afhending íbúðar í verkamannabústað fer fram, skal úttekt gerð af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins. Við úttektina skal þess gætt að öllum endurbótum sé lokið og íbúðin sé tilbúin til afhendingar.

Um afsal gildir ákvæði 14. gr. reglugerðar þessarar.

22. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til kaupa á íbúðum á almennum markaði má nema allt að 85% af söluverði viðkomandi íbúðar. Söluverð samanstendur af kauptilboði, miðað við staðgreiðslu, kostnaðaráætlun endurbóta og útlögðum kostnaði stjórnar verkamannabústaða. Lánveitingin má þó eigi nema hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli, sem húsnæðismálastjórn samþykkir, sbr. 11. gr. reglugerðar þessarar, að teknu tilliti til eðlilegrar fyrningar. Heimilt er húsnæðismálastjórn að hækka lánshlutfallið í allt að 90% ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður, sbr. 11. gr. reglugerðar þessarar.

D. Réttarstaða umsækjenda og íbúðareigenda.**23. gr.**

Við ráðstöfun á íbúðum í verkamannabústöðum skulu þeir hafa forgang sem búa við erfiðasta húsnæðisaðstöðu og uppfylla að öðru leyti ákvæði 44. gr. laga nr. 60/1984.

Þegar húsnæðismálastjórn hefur samþykkt lánveitingu til byggingaráfanga og framkvæmdir hafnar eða keyptar hafa verið íbúðir, skal stjórn verkamannabústaða auglýsa íbúðirnar opinberlega til sölu.

Í auglýsingu skal koma fram, hverjir eigi rétt til íbúða í verkamannabústað, fjöldi og gerð íbúða og lágmarksfjölskyldustærð fyrir hverja íbúðagerð, ennfremur áætlaður afhendingartími íbúða og greiðsluskilmálar.

Umsóknarfrestur um íbúðir má eigi vera skemmri en þrjár vikur frá birtingu auglýsingar.

Nú berast stjórn verkamannabústaða fleiri gildar umsóknir en unnt er að fullnægja og skal þá láta þá ganga fyrir, sem búa við lakasta húsnæðisaðstöðu svo sem þröngbýli, heilsuspillandi húsnæði eða sæta óhagstæðum leigukjörum og lægstur hafa tekjur. Barnmargar fjölskyldur skulu að öðru jöfnu ganga fyrir um íbúðakaup. Við mat fjölskyldustærðar skal eingöngu miðað við þá, sem eru heimilisfólk umsækjanda samkvæmt þjóðskrá. Undantekningu má þó gera þegar þröngbýli veldur því að eðlileg fjölskyldubönd rofna um stundarsakir eða ef foreldrar umsækjenda hafa búið hjá þeim síðastliðin tvö ár.

Stjórn verkamannabústaða, í umboði sveitarstjórnar, annast ráðstöfun íbúða til umsækjenda samkvæmt þessari reglugerð og ákvæðum 44. gr. laga nr. 60/1984. Samþykkt sína um ráðstöfun íbúðanna skal stjórnin senda til Húsnæðisstofnunar ríkisins ásamt upplýsingum um hagi umsækjenda. Húsnæðisstofnun ríkisins kannar hvort ráðstöfun íbúðanna sé í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Sama tilhögun skal viðhöfð við ráðstöfun endursöluíbúða, sbr. 43. gr. reglugerðar þessarar.

Stjórn verkamannabústaða ákveður eindaga á greiðslum kaupenda.

Fyrstu greiðslur af áætluðu kostnaðarverði eða kaupverði skal inna af hendi innan mánaðar frá því úthlutun fer fram. Stjórn verkamannabústaða ákveður gjalddaga á framlagi kaupenda og skiptingu fjárhæðarinnar á gjalddaga en miða skal við að hluti kaupenda greiðist áður en afhending íbúðarinnar fer fram. Allar greiðslur kaupenda verkamannabústaða eru verðtryggðar með lánskjaravísitölu. Telji stjórn verkamannabústaða, eftir nánari athugun á greiðslugetu kaupenda, að hann geti ekki staðið í skilum með framlag sitt á réttum gjalddögum, fellur réttur kaupenda til íbúðarinnar niður og fær hann þá endurgreitt það, sem hann hafði greitt, auk verðbóta skv. lánskjaravísitölu en án vaxta.

24. gr.

Íbúðareiganda er heimilt að veðsetja íbúð í verkamannabústað fyrir öðrum lánum.

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 útleigutíma. Ef ekki er farið eftir settum reglum, er heimilt að gjaldfella þau lán sem greinir í 49. gr. laga nr. 60/1984. Einnig skal fella niður verðbætur til íbúðareiganda við sölu íbúðar, sbr. 51. og 63. gr. laga nr. 60/1984, þann tíma sem íbúðin er leigð án heimildar.

25. gr.

Ef meirihluti íbúðareigenda í byggingarfélögum verkamanna í hverjum byggingarflokki skv. 66. gr. laga nr. 60/1984 samþykkir að stofna húsfélög í samræmi við ákvæði laga nr. 59/1976, skulu þau húsfélög taka sameiginlegt viðhald fasteignanna í sínar hendur.

Innan 5 mánaða frá stofnun slíkra húsfélaga skal liggja fyrir uppgjör á greiðslum, viðhaldskostnaði og eignum viðkomandi byggingarflokks. Félagsmálaráðherra skal skipa þriggja manna starfshóp til þess að hafa umsjón með og sjá um framkvæmd þessa uppgjors. Laun nefndarmanna skulu ákvörðuð af félagsmálaráðuneytinu.

Heimilt er að mynda húsfélag í hverju húsi fyrir sig vegna sameiginlegs viðhalds, sbr. 1. mgr.

III. KAFLI

Um byggingu leiguíbúða eða kaup á leiguíbúðum á vegum sveitarstjórna, félagasamtaka o.fl., sbr. b- og c- lið 33. gr. laga nr. 60/1984.

- A. Um byggingu leiguíbúða.
- B. Um kaup á leiguíbúðum.
- C. Réttarstaða umsækjenda, leigjenda og leiguréttthafa.

A. Um byggingu leiguíbúða.

26. gr.

Sveitarstjórn, sem samþykkir að byggja leiguíbúðir samkvæmt b-lið 33. gr. laga nr. 60/1984, skal eiga rétt á láni til framkvæmdanna úr Byggingarsjóði verkamanna samkvæmt nánari skilyrðum í reglugerð þessari.

Á sama hátt skulu sveitarfélög eða aðrir aðilar, sem hyggjast standa að byggingu leiguíbúða skv. c-lið 33. gr. laga nr. 60/1984, að höfðu samráði við viðkomandi sveitarstjórn, senda inn umsóknir til Byggingarsjóðs verkamanna.

Með umsókn skal fylgja:

- 1. Úrvinnsla úr könnun þar sem fram kemur:
 - 1.1. Flokkun fjölskyldna eftir stærð.
 - 1.2. Staðfesting sveitarstjórnar á því að lóð fyrir væntanlegan byggingaráfanga sé til reiðu (skipulagsuppráttur).
 - 1.3. Tillaga að áfangaskiptum framkvæmda þar sem framkvæmdum er skipað í tímaröð.

Lán vegna bygginga leiguíbúða mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði staðfestum af Húsnæðisstofnun ríkisins. Endanleg lánsfjárhæð skal þó aldrei nema hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Þar sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð leiguíbúðum, skal skipta því upp í smærri áfanga miðað við afhendingartíma íbúðanna. Verkbókhald skal halda fyrir hvern áfanga fyrir sig og hann gerður upp sérstaklega og byggingarkostnaði skipt á íbúðareiningar miðað við raunverulegan byggingarkostnað.

Hlutaðeigandi aðili skal standa undir þeim hluta byggingarkostnaðar sem er umfram lánveitingu Byggingarsjóðs verkamanna. Heimilt er að veðsetja leiguíbúðir fyrir öðrum lánnum en um getur í 58. gr. l. nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986.

27. gr.

Að lokinni athugun og fengnum umsögnum tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin samrýmist ákvæðum laga og reglugerðar þessarar. Sé svo, heimilar hún hlutaðeigandi að hefjast handa um tæknilegan undirbúning.

Áður en húsnæðismálastjórn heimilar hlutaðeigandi aðila að hefja framkvæmdir þurfa eftirfarandi gögn að berast:

1. Teikningar af fyrirhuguðum íbúðum staðfestar af hlutaðeigandi byggingaryfirvöldum, þar sem fram kemur:
 - A. Brúttórúmmál hússins.
 - B. Brúttóflatarmál hússins.
 - C. Nettóflatarmál svefnherbergja, hvers fyrir sig.
 - D. Skiptiflatarmál hvernar einstakrar íbúðar ef um fjölbýlishús er að ræða.
2. Nákvæm smíðalýsing (útboðslýsing).
3. Sundurliðuð kostnaðaráætlun.

Þar sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð, skal skila áætlun fyrir hvern áfanga.

Fram þarf að koma:

- A. Jarðvinna.
 - B. Burðarvirki.
 - C. Lagnir.
 - D. Raforkuvirki.
 - E. Frágangur innanhúss.
 - F. Frágangur utanhúss.
 - G. Lóðarfrágangur.
 - H. Verðgrundvöllur (vísitala mán.).
4. Endanleg verkáætlun þar sem m.a. komi fram hvenær framkvæmdir eigi að hefjast og hvenær fyrirhugað sé að ljúka þeim.

Að lokinni athugun á atriðum, sem rakin eru í 1. - 4. tölulið þessarar greinar, heimilar húsnæðismálastjórn hlutaðeigandi stjórn verkamannabústaða að hefja framkvæmdir.

28. gr.

Þegar framkvæmdaheimild hefur verið veitt, gerir Húsnæðisstofnun ríkisins framkvæmdalánssamning við hlutaðeigandi byggingaraðila leiguíbúða. Skal þar kveðið á um lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna sem svarar hluta hans í fjármögnun framkvæmdanna skv. 1. mgr. 58. gr. 1. nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986. 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 ríkisins nefnir til.

Heimilt er Byggingarsjóði verkamanna að greiða allt að 95% af láninu á byggingartímnum. Eftirstöðvar lánsamnings greiðist þegar framkvæmdum er lokið og verkið hefur verið tekið út af trúnaðarmanni Húsnæðisstofnunar ríkisins og framkvæmdaláninu öllu hefur verið breytt í fast lán.

Framkvæmdalánin skulu vera verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu.

29. gr.

Leiguíbúðir skulu byggðar úr varanlegu efni og skulu þær í hvívetna fullnægja kröfum byggingarlaga og byggingarreglugerðar um hönnun, gerð og búnað. Að jafnaði skulu leiguíbúðir byggðar í sambýlishúsum. Þegar staðhættir eða sérstakar félagslegar aðstæður mæla með því, má þó byggja sérbýlishús enda hafi samþykkis Húsnæðisstofnunar ríkisins verið aflað hverju sinni.

Viðmiðunarstærðir leiguíbúða skulu vera samkvæmt eftirfarandi leiðbeiningarreglu:

1. Stærð íbúðar fari ekki fram úr 121 m² br. í einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum.
2. Stærð íbúðar fari ekki fram úr 100 m² br. í fjölbýlishúsum.

Heimilt er að víkja frá framangreindum reglum séu íbúðir ætlaðar stórum fjölskyldum (6 manna eða fleiri) enda sé þá um lengri leigutíma að ræða.

B. Um kaup á leiguíbúðum.

30. gr.

Ef sveitarstjórn samþykkir að kaupa leiguíbúðir samkvæmt b- eða c-lið 33. gr. l. nr. 60/1984 þar sem það þykir hagkvæmara en að ráðast í nýbyggingar, skulu íbúðirnar vera í fjölbýlishúsum eða sérbýli og fullnægja þeim kröfum um verðlag, stærð og gæði sem gilda um íbúðir í verkamannabústöðum í lögum og reglugerð.

Í auglýsingu sveitarstjórnar um kaup á leiguíbúð skal hafa hliðsjón af 33. gr. reglugerðar þessarar um gögn er þurfa að fylgja tilboði.

Sama á við þegar félagasamtök o.fl. eiga í hlut, sbr. c-lið 33. gr. l. nr. 60/1984.

31. gr.

Kosta skal kapps um að íbúðir, keyptar á almennum markaði, séu svo ódýrar sem frekast er kostur og skal samráð haft við Húsnæðisstofnun ríkisins um greiðslukjör í þessum tilgangi.

32. gr.

Leiguíbúðir skulu vera einfaldar að allri gerð, hóflegar að stærð, búnar venjulegum nútímaþægindum og nauðsynlegri aðstöðu í sameign. Hafa skal í huga að íbúðirnar séu í hefðbundnum/skipulögðum íbúðahverfum. Lóð skal vera frágengin.

Ekki er lánað til bílskúra eða bílskýla.

33. gr.

Áður en húsnæðismálastjórn heimilar að keypt sé íbúð, þurfa eftirtalin gögn að berast:

1. Kauptilboð (með fyrirvara) og nágildi tilboðs.
2. Teikningar af hlutaðeigandi íbúð(um) staðfestar af byggingaryfirvöldum þar sem fram kemur:
 - A. Brúttórúmmál hússins.
 - B. Brúttóflatarmál hússins.
 - C. Nettóflatarmál svefnherbergja, hvers fyrir sig.
 - D. Eignarhlutfall hverrar einstakrar íbúðar ef um fjölbýlishús er að ræða.
3. Nákvæm lýsing á núverandi ástandi íbúðar.
4. Sundurliðuð kostnaðaráætlun vegna viðgerða.
5. Upplýsingar um söluverð samsvarandi íbúða í sveitarfélaginu frá Fasteignamati ríkisins.
6. Aldur íbúðarinnar.

34. gr.

Varðandi viðmiðunarstærðir leiguíbúða, sjá 29. gr. reglugerðar þessarar.

35. gr.

Viðkomandi aðili, sbr. b- og c-lið 33. gr. l. nr. 60/1984, ber ábyrgð á því að íbúð, sem keypt er, sé sett í eins gott ástand og hægt er að teknu tilliti til aldurs og eðlilegrar notkunar.

36. gr.

Áður en afhending leiguíbúðar fer fram, skal úttekt gerð af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins. Við úttektina skal þess gætt að öllum endurbótum sé lokið og íbúðin sé tilbúin til afhendingar.

Um afsal gildir ákvæði 14. gr. reglugerðar þessarar.

37. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til kaupa á leiguíbúð á almennum markaði í verkamannabústaðakerfið má nema allt að 85% af söluverði íbúðar. Söluverð samanstendur af kaupþilboði miðað við staðgreiðslu, kostnaðaráætlun endurbóta og útlögðum kostnaði viðkomandi aðila. Lánveitingin má þó eigi nema hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli, sem húsnæðismálastjórn samþykkir, sbr. 11. gr. reglugerðar þessarar, að teknu tilliti til eðlilegrar fyrningar.

C. Réttarstaða umsækjenda, leigjenda og leiguréttshafa.

38. gr.

Leiguíbúðum, sem byggðar eru á vegum sveitarfélaga skv. b-lið 33. gr. 1. nr. 60/1984, skal sveitarstjórn ráðstafa.

Forleigurétt hafa:

1. Þeir sem ekki hafa fyrirsjáanlegt húsnæði eða búa við erfiða húsnæðisaðstöðu.
2. Þeir sem hafa lægstur tekjur.
3. Einstæðir foreldrar.
4. Fólk með sérþarfir.
5. Ungt fólk fyrstu hjúskaparárin.

Forleiguréttur þessi gildir meðan fyrrnefndar aðstæður eru fyrir hendi.

Leiguíbúðum, sem byggðar eru skv. c-lið 33. gr. 1. nr. 60/1984, skal lántakandi ráðstafa.

Leigurétt hafa aðeins eftirtaldir:

1. Námsfólk.
2. Aldraðir.
3. Öryrkjar.

Leiguréttur þessi gildir meðan fyrrnefndar aðstæður eru fyrir hendi samkvæmt tölulíðum 1 og 3.

Ágreiningi um ráðstöfun íbúðar skal skotið til húsnæðismálastjórnar.

39. gr.

Sveitarstjórn ákveður húsaleigu leiguíbúða, sbr. b-lið 33. gr. 1. nr. 60/1984. Á sama hátt er húsaleiga leiguíbúða, sbr. c-lið 33. gr. 1. nr. 60/1984, ákveðin af viðkomandi aðila. Ágreiningi skal skotið til húsnæðismálastjórnar.

Leiga má þó aldrei nema hærri fjárhæð á ári en sem svarar samanlögðum kostnaði af eftirtöldum útgjöldum:

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af þeim hluta byggingarkostnaðar sem fenginn er að láni hjá Byggingarsjóði verkamanna.
2. Fasteigna- og brunabótaðgjöldum af íbúðinni þó ekki lóðarleigu.
3. Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjölbýlishúss.

Um gerð og efni leigumála skal fara eftir lögum um húsaleigusamninga.

Afrit húsaleigusamninga skal senda Húsnæðisstofnun ríkisins.

40. gr.

Aðilum, sem byggja leiguíbúðir skv. c-lið 33. gr. 1. nr. 60/1984, er heimilt að selja leigutaka eignarhlut í íbúð með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni. Viðkomandi eignarhluti má vera allt að 15% af kostnaðarverði íbúðarinnar. Ef kaupandi greiðir eignarhluta sinn á byggingartímanum, gilda ákvæði 23. gr. reglugerðar þessarar um greiðslu hans.

Leigutaki, sem hyggst selja hluta sinn, skal tilkynna það hlutaðeigandi stjórn verkamannabústaða sem kaupir eignarhlutann og selur að nýju skv. ákvæðum 1. nr. 60/1984 og reglugerðar þessarar.

Seljandi skal fá endurgreitt það fjármagn, sem hann lagði fram við kaup á eignarhlutanum, með fullum verðbótum skv. lánskjaravísitölu og með vöxtum eins og lán skv. 58. gr. 1. nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986. Ef um vanrækslu á viðhaldi íbúðar er að ræða eða lausaskuldir og vangreidd gjöld, skal það koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda eftir samkomulagi. Óheimilt er að selja leiguíbúðir, sem eru byggðar eða keyptar skv. lögum nr. 60/1984, meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

IV. KAFLI

Um kaupskyldu og forkaupsrétt sveitarfélaga og endursölu félagslegra íbúða.

- A. Um kaupskyldu og forkaupsrétt sveitarfélaga og úthlutun endursöluíbúða.
- B. Um útreikning á eignarhluta seljanda.
- C. Um endursölu og útreikning á endursöluverði.
- D. Matsnefnd félagslegra íbúða.
- E. Ýmis ákvæði.

A. Um kaupskyldu og forkaupsrétt sveitarfélaga og úthlutun endursöluíbúða.

41. gr.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á íbúðum í verkamannabústöðum sem byggðar eru eftir gildistöku laga nr. 51/1980 og koma til endursölu fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Að loknu kaupskyldutímabili á sveitarstjórn forkaupsrétt á íbúðunum.

Sveitarstjórn á forkaupsrétt á íbúðum, sem byggðar hafa verið skv. lögum um verkamannabústaði fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 og veitt hefur verið lán til úr Byggingarsjóði verkamanna, enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti eða hann fallið niður af öðrum ástæðum. Þegar íbúð, byggð skv. framangreindum lögum, er endurseld, helst forkaupsréttur óbreyttur.

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. V. kafla 1. nr. 60/1984.

Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda eða maka hans í 30 ár samfelld, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkisins.

42. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal í umboði sveitarstjórnar annast kaup og endursölu íbúða í verkamannabústöðum þar sem kaupskyldan gildir eða forkaupsréttar er neytt.

Eigandi íbúðar í verkamannabústað, sem hyggst selja íbúð sína, skal skriflega og án skilyrða tilkynna það stjórn verkamannabústaða eða sveitarstjórn.

Þegar um er að ræða íbúðir, sem sveitarfélög eiga forkaupsrétt á, skal skriflegt svar berast eiganda innan 30 daga frá móttöku tilkynningar eiganda ella telst forkaupsrétti hafnað og gildir þá ákvæði 4. mgr. 41. gr.

Seljandi íbúðar á rétt til fullnaðargreiðslu innan 8 vikna frá afhendingu íbúðar. Dragist greiðsla umfram áðurnefndar 8 vikur, á seljandi rétt á vanskilavöxtum, dagvöxtum, í samræmi við auglýsingu Seðlabanka Íslands á hverjum tíma.

Viðkomandi stjórn kaupir íbúðina og selur síðan að nýju skv. ákvæðum þessarar reglugerðar.

43. gr.

Við úthlutun íbúðar til endursölu gæti stjórn verkamannabústaða ákvæða 44. gr. laga nr. 60/1984.

44. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal auglýsa endursöluíbúðir rækilega innan sveitarfélagsins og eigi sjaldnar en tvisvar á ári ef tilefni gefast.

B. Um útreikning á eignarhluta seljanda.

45. gr.

Um íbúðir, sem eru A) byggðar skv. lögum eftir gildistöku laga nr. 51/1980. B) byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 og hafa verið endurseldar eftir gildistöku sömu laga og eru keyptar inn öðru sinni, gilda eftirfarandi reglur um verðlagningu, sbr. 51. gr. l. nr. 60/1984:

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 $\frac{1}{2}\%$ fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið. Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skal einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda samkvæmt samkomulagi eða mati matsnefndar félagslegra íbúða svo og lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Stjórn verkamannabústaða sér um að áhvílandi fullverðtryggðar eftirstöðvar upphaflegra lána séu í skilum. Áfallna vexti frá síðasta gjalddaga til söludags greiðir seljandi. Önnur lán eða veðbönd, sem hvíla á íbúðinni, skal seljandi leysa af við sölu.

46. gr.

Um íbúðir, byggðar skv. lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, sbr. þó B. lið 1. mgr. 45. gr., gilda eftirfarandi reglur um verðlagningu, sbr. 63. gr. l. nr. 60/1984:

Upphaf eignarhaldstíma seljanda miðast við afhendingu íbúðar til hans, dagsetningu afsals eða kaupsamnings og hafa skal hliðsjón af grunnvísitölu skuldabréfs Byggingarsjóðs verkamanna og/eða ríkisins eftir því hvað eðlilegast verður talið í hverju tilviki.

Vextir, 1% einfaldir ársvextir, reiknast af stofnframlagi seljanda.

Verðbætur á stofnframlag seljanda ásamt vöxtum reiknast frá upphafi eignarhalds til söludags. Skulu þær miðast við byggingarvísitölu þar til birting lánskjaravísitölu hófst hinn 1. júní 1979. Eftir þann tíma skal reikna verðbætur eftir lánskjaravísitölu.

Hlutföll upphaflegra lána, þ.e. $\frac{1}{26}$, $\frac{1}{33}$ og $\frac{1}{42}$ reiknast fyrir jafnmörg ár og seljandi hefur átt íbúðina ásamt 1% einföldum ársvöxtum og verðbótum.

Fyrning, $\frac{1}{2}\%$ fyrir hvert heilt ár eignarhalds, reiknast af upphaflegu kaupverði íbúðar eins og það er framreiknað með verðbótum frá upphafi eignarhalds.

Stjórn verkamannabústaða tekur að sér að greiða áhvílandi eftirstöðvar upphaflegra stofnlána miðað við að lánin séu í skilum. Áfallna vexti frá síðasta gjalddaga til söludags greiðir seljandi. Önnur lán eða veðbönd, sem hvíla á íbúðinni, skal seljandi leysa af við sölu.

47. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 46. gr. skal seljandi íbúðar ekki fá lægri greiðslu en hann hefði fengið samkvæmt áðurgildandi reglum um 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár eignarhaldstíma ásamt reglum um 0.5 - 1% árlega fyrningu. Þessar aukaverðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 1. júlí 1984.

Stjórn verkamannabústaða skal greiða seljanda andvirði endurbóta á íbúðinni skv. nánara samkomulagi milli þeirra eða að mati matsnefndar félagslegra íbúða. Sömuleiðis skal taka tillit til ástands íbúðar við afhendingu. Allur kostnaður vegna endurbóta skal liggja fyrir áður en gert er upp við seljanda. Seljandi framkvæmir það viðhald sem þurfa þykir en stjórn verkamannabústaða lætur ella framkvæma það á hans kostnað. Við eigendaskiptin skal tryggilega gæta þess að íbúðin sé í sem bestu ástandi og eins nærri því upprunalega og hægt er að teknu tilliti til eðlilegrar notkunar hennar.

Við sölu ber seljanda að koma í skil áhvílandi lánum svo og greiða gjaldfallnar greiðslur, sem lögveð eiga í íbúðinni, miðað við þann dag sem eigendaskipti fara fram.

Við útreikninga skulu sveitarstjórnir gefa seljendum og kaupendum kost á að koma athugasemdum á framfæri.

Seljandi íbúðar á rétt til fullnaðargreiðslu skv. þessari grein eða úrskurði matsnefndar félagslegra íbúða innan 8 vikna frá afhendingu íbúðar.

48. gr.

Nú fær íbúðareigandi skipti á íbúðum innan endursölukerfisins og skal þá útborgun hans í íbúðinni, sem hann kaupir, eigi vera lægri en útborgun hans í íbúðinni sem hann selur. Þó má víkja frá þessari reglu ef íbúðareigandi fær í hendur verðminni íbúð.

Eftirfarandi reglur gilda við skipti yfir í verðmætari íbúð:

- A. Fjárhæð sú, sem íbúðareigandi á rétt á að fá greidda út við sölu eigin íbúðar, skal ganga óskipt upp í kaupverð hinnar íbúðarinnar til viðbótar greiðslu samkvæmt lið B. Heimilt er þó að ákveða að örorku- eða ellilífeyrisþegi fái hluta af greiðslu vegna sölu eldri íbúðar til frjálsrar ráðstöfunar. Beiðni þar að lútandi skal send húsnæðismálastjórn til athugunar og afgreiðslu hverju sinni.
- B. Kaupandi greiðir að auki 15% af verðmismuni íbúðanna, sbr. þó 19. gr. 1. nr. 54/1986. Verðmismunurinn reiknast út frá endursöluverði eldri íbúðarinnar og söluverði yngri íbúðarinnar (kostnaðarverði) ef hún er ný en ella endursöluverði hennar.
- C. Fjárhæð láns úr Byggingarsjóði verkamanna út á íbúðina, sem tekið er við, markast af kaupverði hennar að frádregnum greiðslum samkvæmt A og B og að frádregnum yfirteknum lánum.

C. Um endursölu og útreikning á endursöluverði.

49. gr.

Stjórn verkamannabústaða skal ákveða söluverð íbúða í verkamannabústöðum sem keyptir hafa verið inn samkvæmt kaupskyldu eða forkaupsrétti.

Vilji stjórn verkamannabústaða, vegna sérstaks markaðsástands í sveitarfélaginu, hækka eða lækka verð íbúðar frá því verði, sem svarar til framreiknaðs endursöluverðs, skal aflað heimildar húsnæðismálastjórnar sem tekur afstöðu að fenginni rökstuddri tillögu stjórnar verkamannabústaða.

Við mat á beiðni stjórnar verkamannabústaða skv. 2. mgr. skal höfð hliðsjón af eftirfarandi:

- A. Verði samkvæmt kostnaðargrundvelli, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 2. mgr. 11. gr.
- B. Staðgreiðsluverði skv. mati Fasteignamats ríkisins.
- C. Lánveitingu Byggingarsjóðs verkamanna til íbúðarinnar, núvirtri með verðbreytingarstuðli sem ráðherra ákveður.
- D. Ástandi íbúðar og endurbótum.

Ef staðgreiðsluverð, sbr. lið B, að $\frac{2}{3}$ hlutum að viðbættu verði samkvæmt kostnaðargrundvelli, sbr. lið A, að $\frac{1}{3}$ hluta, er hærra eða lægra en núvirt lánveiting, sbr. lið C, að viðbættu framlagi kaupanda, 15%, sbr. þó 19. gr. laga nr. 54/1986, er heimilt að fallast á hækkun eða lækkun allt að þeim mismun að teknu tilliti til liðar D.

Verði íbúðarverð lækkað samkvæmt þessari grein skal afskrifa eftirstöðvar lána til Byggingarsjóðs verkamanna í sama hlutfalli.

50. gr.

Um bílskúra og bílgeymslur skal fara með sem hluta úr viðkomandi íbúð varðandi forkaupsrétt og kaupskyldu. Greiðsla til seljanda skal fara eftir almennum greiðslukjörum.

51. gr.

Áður en endursala fer fram, skal stjórn verkamannabústaða, fyrir atbeina Byggingarsjóðs verkamanna, gera upp öll áhvílandi lán úr Byggingarsjóði ríkisins og óverðtryggð lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

Pegar um er að ræða sameiginlegt veð, skal stjórn verkamannabústaða gangast fyrir því að það verði leyst upp í lán á hverja einstaka íbúð.

Kaupandi íbúðarinnar yfirtekur áhvílandi verðtryggð lán Byggingarsjóðs verkamanna, uppfærð til söludags.

Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins 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 söluverði íbúðarinnar.

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

Heimilt er húsnæðismálastjórn að hækka lánshlutfall í 90% ef um er ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður.

Einnig er heimilt að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun.

Stjórn verkamannabústaða skal gera tæmandi lýsingu á ástandi íbúðar við endursölu. Skal nýr kaupandi staðfesta þessa lýsingu með áritun sinni. Ber stjórn verkamannabústaða ábyrgð á að svo sé.

Kaupandi greiðir $\frac{1}{2}\%$ lántökugjald af lánum, sem veitt eru úr Byggingarsjóði verkamanna vegna íbúða, sem koma til endursölu.

Kaupandi greiðir kostnað við þinglýsingu afsals svo og kostnað við þinglýsingu og stimplun skuldabréfa.

52. gr.

Stjórn verkamannabústaða er heimilt, við endursölu íbúðar, að taka 1% af endursöluverði íbúðar til þess að mæta kostnaði sem stjórnin hefur af því að annast endursöluna. Kostnaður þessi skiptist jafnt milli kaupanda og seljanda.

53. gr.

Byggingarsjóði verkamanna er heimilt að lána stjórn verkamannabústaða, til bráða-birgða, fjármagn til að kaupa inn íbúðir sem boðnar eru til sölu. Lánið er veitt til þriggja mánaða, verðtryggt miðað við vísitölu lánskjara en vaxtalaust, sbr. þó ákvæði 57. gr. l. nr. 60/1984.

Heimilt er að framlengja framangreint lán ef um er að ræða sérstakar aðstæður í sveitarfélaginu.

Við uppgjör á láni skv. 1. mgr. skal stjórn verkamannabústaða skila Byggingarsjóði verkamanna 15% framlagi nýs kaupanda, sbr. þó 19. gr. l. nr. 54/1986, ásamt 10% framlagi sveitarfélags, þar sem það á við, um leið og þinglýstu skuldabréfi nýs kaupanda.

54. gr.

Ef kaupandi er ekki fyrir hendi að íbúð, sem er í sölu á vegum stjórna verkamannabústaða, er stjórn verkamannabústaða heimilt að leigja út viðkomandi íbúð. Leiga má þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar samanlögðum kostnaði af eftirtöldum útgjöldum:

- 1) Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvilandi lánum hjá Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins.
- 2) Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af veittu láni Byggingarsjóðs verkamanna skv. 53. gr. Lán þetta greiðist upp að fullu við sölu.
- 3) Fasteigna- og brunabótaíðgjöldum af íbúðinni, þó ekki lóðarleigu.
- 4) Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjölbýlishúss.
- 5) Kostnaði sem stjórn verkamannabústaða kann að verða fyrir vegna leigunnar.

Stjórn verkamannabústaða ber ábyrgð á rekstri viðkomandi íbúðar á meðan hún er í leigu.

Um gerð og efni leigumála skal fara eftir lögum um húsaleigusamninga.

Afrit húsaleigusamninga skal senda Húsnaðisstofnun ríkisins.

D. Matsnefnd félagslegra íbúða.

55. gr.

Starfa skal sérstök matsnefnd félagslegra íbúða. Nefndin skal skipuð þremur mönnum: Tveir skulu skipaðir af húsnaðismálastjórn og einn af Sambandi ísl. sveitarfélaga. Húsnaðismálastjórn skipar jafnframt formann nefndarinnar og setur nefndinni nánari starfsreglur.

Verkefni matsnefndar félagslegra íbúða er tvíþætt. Annars vegar skal nefndin vera sveitarstjórnnum og stjórnnum verkamannabústaða til ráðuneytis um málefni endursöluíbúða. Hins vegar skal nefndin úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúða og stjórna verkamannabústaða sem til hennar er vísað og varðar útreikning greiðslu til seljanda skv. 51. og 63. gr. laga nr. 60/1984 svo og ákvarðanir um endursölu íbúða skv. 51. og 64. gr. sömu laga.

Kostnaður af störfum matsnefndar greiðist af Húsnaðisstofnun ríkisins.

E. Ýmis ákvæði.

56. gr.

Stjórn verkamannabústaða getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu þegar um er að tefla eftirlifandi maka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.

Við mat á eignarhaldstíma skal leggja saman tíma fyrrskráðs eiganda og þess sem skráður verður eigandi samkvæmt þessari grein.

57. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkvæmt reglugerð þessari, seld á nauðungaruppboði samkvæmt lögum nr. 57/1949 um nauðungaruppboð og getur sveitarstjórn þá neytt forkaupsréttar síns og krafist þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð sveitarstjórn út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða á söluverði samkvæmt 2. mgr. 45. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Söluverð þetta skal ákveðið áður en liðinn er sá frestur, sem uppboðshaldari hefur samkvæmt uppboðsskilmálum til samþykkis eða synjunar á boði enda veiti uppboðshaldari sveitarstjórn hæfilegan frest til þess að fá ákvörðun um söluverðið. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá úr veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni skv. 36. gr. laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð.

Íbúðir, sem sveitarfélag eignast samkvæmt þessari grein, er heimilt að endurselja að fullnægðum skilyrðum þessarar reglugerðar.

58. gr.

Kvöð um verð og ráðstöfunarrétt íbúða, sem byggðar eru samkvæmt reglugerð þessari, má ekki létta af íbúðum nema viðkomandi sveitarstjórn hafi áður hafnað forkaupsrétti eða lýst yfir að forkaupsréttur sé fallinn niður skv. 41. gr.

59. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er skv. lögum nr. 60 1. júní 1984, sbr. lög nr. 77/1985, sbr. lög nr. 54/1986, öðlast gildi þegar í stað. Frá sama tíma er úr gildi fallin reglugerð nr. 89/1985 um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar. Jafnframt er frá sama tíma úr gildi fallin reglugerð nr. 467/1984 um verðlagningu félagslegra íbúða, sem byggðar voru fyrir 1. júlí 1980.

Félagsmálaráðuneytið, 14. apríl 1987.

Alexander Stefánsson.

Þorgerður Benediktsdóttir.

REGLUGERÐ

**um breyting á reglugerð nr. 321/1986 um
lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins.**

1. gr.

2. mgr. 2. gr. hljóði svo:

Félagsmálaráðuneytið skal, í samráði við Seðlabanka Íslands, fylgjast með framgangi samninga lífeyrissjóðanna. Standi lífeyrissjóður ekki við samning af sinni hálfu, skal ákvæði

3. mgr. 6. gr. reglugerðar þessarar gilda.

2. gr.

3. mgr. 3. gr. hljóði svo:

Félagsmálaráðuneytið skal, í samráði við Seðlabanka Íslands, hafa eftirlit með því að ráðstöfunarfé lífeyrissjóða sé rétt skráð á hverjum tíma. Hlutfall skuldabréfakaupa lífeyrissjóðs skal miðast við uppfært ráðstöfunarfé sem reiknað er með framangreindum hætti.

3. gr.

1. mgr. 6. gr. hljóði svo:

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 lánum til nýbygginga, til kaupa á notuðum íbúðum, til endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði og til orkusparandi breytinga á húsnæði enda hafi lífeyrissjóður umsækjanda gert bindandi samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 2. gr. reglugerðar þessarar.

4. gr.

7. gr. hljóði svo:

Ef umsækjandi hefur greitt iðgjöld til fleiri en eins lífeyrissjóðs í samtals 20 mánuði á undanförunum 24 mánuðum áður en úmsókn er lögð fram, ákvarðast lánsréttur hans í samræmi við þau réttindi sem skuldabréfakaup hvers einstaks sjóðs veita í hlutfalli við greiðslutíma iðgjalda til hinna einstöku sjóða.