kvikmyndarinnar og merkingu allt að 150 eintaka af hverri kvikmynd. Gjaldið hækkar sem nemur kr. 2 fyrir hvern merkimiða umfram þann fjölda. Fjárhæðir þessar eru miðaðar við vísitölu framfærslukostnaðar 133,7 stig og taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni í janúar, apríl, júlí og október ár hvert.

2. gr.

Reglugerð þessi öðlast þegar gildi.

Menntamálaráðuneytið, 22. janúar 1991.

Svavar Gestsson.

Þórunn J. Hafstein.

Nr. 46 31. janúar 1991

REGLUGERÐ

um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna.

I. KAFLI
ÁBYRGÐ OG VERKSVIÐ SVEITARSTJÓRNA OG HÚSNÆÐISNEFNDA.

Ábyrgð og verksvið sveitarstjórna.

1. gr.

Í sveitarfélögum með 400 íbúa eða fleiri, skal sveitarstjórn skipa húsnæðisnefnd, sbr. 11. gr.

Sveitarstjórn leggur húsnæðisnefnd til húsnæði og aðra aðstöðu til starfseminnar.

Sveitarstjórn ræður fasta starfsmenn húsnæðisnefndar að fengnum tillögum nefndarinnar. Sveitarstjórn semur um launakjör starfsmanna.

Sveitarstjórn ákveður þóknun nefndarmanna.

2. gr.

Í sveitarfélögum með færri en 400 íbúa fer sveitarstjórn með verkefni húsnæðisnefndar. Hafi sérstakur húsnæðisfulltrúi verið ráðinn er hann starfsmaður sveitarstjórnar en allar ákvarðanir eru teknar af sveitarstjórn. Þessum sveitarfélögum er þó heimilt að skipa húsnæðisnefnd með sama hætti og sveitarfélög með 400–10.000 íbúa.

3. gr.

Sveitarstjórn skal hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðismál þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast til þess aðstoðar.

Sveitarstjórn ber að láta gera áætlun um byggingu eða kaup á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu, þ.e. eignaríbúða, félagslegra og almennra kaupleiguíbúða og leiguíbúða, þ.m.t. félagslegar íbúðir fyrir aldraða og öryrkja, og felur húsnæðisnefnd að sjá um framkvæmd þeirrar áætlunar, sbr. 19. gr.

Húsnæðisnefnd skal gera áætlun til fjögurra ára í senn um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum sem byggjast á mati á þörf fyrir félagslegar íbúðir í sveitarfélaginu. Endanleg áætlun skal staðfest af sveitarstjórn. Sveitarstjórn skal sjá um að áætlunin sé endurskoðuð árlega.

4. gr.

Sýni áætlun, sbr. 3. gr., fram á þörf fyrir félagslegar íbúðir og sveitarstjórn ákveður að hefjast handa við að koma upp félagslegum íbúðum tilkynnir hún Húsnæðisstofnun ríkisins þá ákvörðun sína og sækir jafnframt um lán.

Ef um eignaríbúðir er að ræða skuldbindur sveitarstjórn sig til að lána Húsnæðisstofnun sem nemi 10% af kostnaðarverði hverrar íbúðar. Lánið skal veitt með skuldabréfi til 15 ára. Gjalddagar skulu vera tveir á ári. Lánið skal bera sömu vexti og lán Byggingarsjóðs verkamanna til eignaríbúða hverju sinni.

Umsókn skal berast Húsnæðisstofnun fyrir 1. október ár hvert.

5. gr.

Að fenginni staðfestingu húsnæðismálastjórnar um að umsókn sveitarstjórnar sé innan ramma laga og reglugerða og að fenginni heimild til að hefja undirbúning framkvæmda eða kaupa á íbúðum, felur sveitarstjórn húsnæðisnefnd að sjá um allan nauðsynlegan undirbúning.

6. gr.

Sveitarstjórn ber fjárhagslega ábyrgð á félagslegum íbúðum og á byggingarframkvæmdum öllum eða kaupum á íbúðum sem eiga sér stað í sveitarfélaginu og tekur endanlegar ákvarðanir um fjölda íbúða, gerð, stærð þeirra, og byggingartíma, sbr. þó 39. og 40. gr. Hún ber ábyrgð á því að verð íbúða sé innan ramma þess kostnaðargrundvallar, sem húsnæðismálastjórn hefur sett, og fjármagnar umframkostnað ef byggingarkostnaður fer fram úr kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til bygginga eða kaupa á félagslegum íbúðum eru á nafni sveitarstjórnar. Sveitarstjórn getur falið húsnæðisnefnd að undirrita lánssamninga.

Sveitarstjórn felur húsnæðisnefnd að annast undirbúning samninga, þ.e. lánssamninga og annarra samninga vegna framkvæmdanna eða kaupa á íbúðum. Samningar skulu lagðir fyrir sveitarstjórn til staðfestingar.

7. gr.

Sveitarstjórn er heimilt að fela félagsmálaráði/nefnd umsjón og útleigu leiguhúsnæðis á vegum sveitarfélagsins. Um úthlutun gilda ákvæði reglugerðar þessarar enda sé húsnæðið byggt eða keypt með láni úr Byggingarsjóði verkamanna.

8. gr.

Sveitarstjórn tekur ákvörðun um það hvort lögheimili sé skilyrði fyrir úthlutun á eignaríbúð eða til kaupa á félagslegri kaupleiguíbúð og tilkynnir húsnæðisnefnd ákvörðun sína um það atriði.

9. gr.

Sveitarstjórn tekur ákvörðun um það hvort forkaupsrétti verði beitt við endursölu íbúða, sbr. 87.–91. gr.

Sveitarstjórn ber fjárhagslega ábyrgð á þeim umsýslukostnaði sem endursala íbúða hefur í för með sér og er heimilt að áskilja sér allt að 1% álag af endursöluverði vegna eigendaskipta sem greiðist að jöfnu af seljanda og kaupanda.

Standi íbúð auð ber sveitarfélagið þann kostnað sem af því hlýst.

10. gr.

Um skyldur og verksvið sveitarstjórna (framkvæmdaraðila) vísast að öðru leyti til III.–VI. kafla reglugerðar þessarar. Um skipun í húsnæðisnefnd gilda 11.–14. gr.

Skipun í húsnæðisnefndir.

11. 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.

12. gr.

Við mat á því hvaða samtök launafólks eru stærst í sveitarfélaginu, þ.e. eiga flesta félagsmenn búsetta þar, skal miða við félagsmannatölu aðildarfélaga viðkomandi samtaka innan sveitarfélagsins eins og hún er í upphafi tilnefningarársins.

Í sveitarfélögum með 400–10.000 íbúa skulu samtökin, sem hafa flesta félagsmenn, tilnefna einn fulltrúa, og samtökin, sem hafa næstflesta félagsmenn, einnig tilnefna einn fulltrúa, nema samkomulag sé um annað.

Í sveitarfélögum með yfir 10.000 íbúa skulu samtökin, sem hafa flesta félagsmenn, tilnefna tvo fulltrúa, og samtökin, sem hafa næstflesta félagsmenn tilnefna einn fulltrúa.

Samtök launafólks tilnefna varamenn með sama hætti.

13. gr.

Tilnefning fulltrúa í húsnæðisnefnd skal ákveðin af fulltrúaráði samtaka launafólks í viðkomandi sveitarfélagi eða stjórn þess, ef fulltrúaráð eru fyrir hendi. Í þeim sveitarfélögum, þar sem eigi starfa fulltrúaráð, skulu félög launþega í sveitarfélaginu, innan viðkomandi samtaka, tilnefna fulltrúa sameiginlega.

14. gr.

Húsnæðisnefnd skiptir sjálf með sér verkum.

Verksvið húsnæðisnefnda.

Almenn atriði.

15. gr.

Húsnæðisnefnd hefur á sinni hendi samræmingu á öllu félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu, þ.e. kaupleiguíbúðum, leiguíbúðum og eignaríbúðum, þ.á m. félagslegum íbúðum fyrir öryrkja og aldraða.

16. gr.

Húsnæðisnefnd skal leggja fundargerðir sínar fyrir sveitarstjórn til kynningar eða staðfestingar eftir því sem við á, sbr. 65. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986.

17. gr.

Í störfum sínum skal húsnæðisnefnd hafa samráð og samvinnu við félög og félagasamtök, svo sem samtök aldraðra og fatlaðra, húsnæðissamvinnufélög og aðra þá aðila sem vinna að húsnæðismálum í sveitarfélaginu.

Einnig getur nefndin haft samráð og samvinnu við félagsmálaráð/-nefnd eftir því sem hún telur þörf á.

Einstök verkefni.

18. gr.

Helstu einstök verkefni nefndarinnar eru:

1. Áætlanir og kannanir.
2. Undirbúningur framkvæmda.
3. Umsjón með framkvæmdum. Eftirlit.
4. Úthlutanir á félagslegum íbúðum. Mat á greiðslugetu.
5. Umsjón með rekstri félagslegra íbúða.
6. Umsjón með innlausn og endursölu á félagslegum íbúðum.
7. Þjónusta við íbúa sveitarfélagsins.
8. Skráning á félagslegu húsnæði.
9. Útreikningur á húsaleigu félagslegra íbúða.
10. Önnur verkefni samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar.

Áætlanir og kannanir.

19. gr.

Húsnæðisnefnd gerir áætlun um byggingu eða kaup á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu. Áætlanir um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum skulu byggjast á mati á þörf fyrir íbúðir, upplýsingum um stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu, horfum í atvinnulífinu, umsóknum um félagslegar íbúðir og mannfjöldaþróun. Fram komi áætlun um fjölda þeirra íbúða, sem nauðsynlegt er að byggja eða kaupa, tegund, stærðir, húsgerð og áætlaðan byggingartíma.

Húsnæðisnefnd skal jafnframt auglýsa opinberlega eftir umsækjendum um félagslegar íbúðir. Í auglýsingu skal koma skýrt fram hverjir eigi rétt til kaupa á íbúð, kaupa á eignarhlut eða til leigu á félagslegri íbúð og hver greiðslukjör eru.

Í samræmi við upplýsingar um þörf fyrir félagslegar íbúðir gerir húsnæðisnefnd áætlun um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum til fjögurra ára sem staðfest skal af sveitarstjórn og endurskoðuð árlega.

Undirbúningur framkvæmda.

20. gr.

Þegar sveitarstjórn hefur falið húsnæðisnefnd að sjá um framkvæmdir við byggingu eða kaup á íbúðum hefst húsnæðisnefnd handa um undirbúning. Nefndin skal m.a. annast útboð, undirbúning að verksamningsgerð og kaupsamningum auk mannaráðninga við einstök verk, svo sem verktaka, allt innan þess fjárhagsramma sem gildir samkvæmt kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar og þess ramma sem sveitarfélag setur um verð og fjölda íbúða.

Samningar skulu lagðir fyrir sveitarstjórn til staðfestingar.

Umsjón með framkvæmdum.

21. gr.

Húsnæðisnefnd hefur umsjón og eftirlit með framkvæmdum og kaupum á félagslegu húsnæði.

Sveitarstjórn getur falið húsnæðisnefnd að annast bókhald, sjóðsgreiðslur og uppgjör byggingarkostnaðar vegna þeirra félagslegra íbúða sem nefndin hefur með höndum í sveitarfélaginu. Sveitarstjórn staðfestir bókhaldið.

Húsnæðisnefnd skal árlega láta gera reikningsyfirlit vegna þeirra 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. Húsnæðisstofnun skal hafa aðgang að bókhaldsgögnum húsnæðisnefndar undirrituðum af kjörnum endurskoðendum sveitarstjórnar.

22. gr.

Húsnæðisnefnd skal kosta kapps um að íbúðir, byggðar eða keyptar á hennar vegum, séu bæði vandaðar að allri gerð og eins ódýrar sem frekast er kostur, sbr. reglur sem húsnæðismálastjórn setur. Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingarverktökum á samkeppnisgrundvelli með útboðum eða öðrum hætti sem tryggir hagkvæman byggingarkostnað.

Ráðstöfun íbúða.

23. gr.

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

Í auglýsingu komi eftirfarandi skýrt fram:

1. Kaup á *félagslegum eignaríbúðum.* Skilyrði um eigna- og tekjumörk. Hvort sveitarfélag setji lögheimili sem skilyrði eða ekki. Skilyrði um greiðslugetu.
2. Kaup á *félagslegum kaupleiguíbúðum.* Sömu skilyrði og skv. 1. tölul.
3. Leiga á *félagslegum kaupleiguíbúðum með kauprétti eða eignarhluta.* Skilyrði um eigna- og tekjumörk.
4. Leiga á *almennum kaupleiguíbúðum með kauprétti eða eignarhluta.* Kynntar skulu þær reglur sem sveitarstjórn setur um húsnæðisaðstæður og fjölskyldustærð.
5. Kaup á *almennum kaupleiguíbúðum.* Skilyrði um greiðslu í lífeyrissjóð skv. 12. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988. Skilyrði um greiðslugetu. Auk þess skulu kynntar reglur sem sveitarfélag setur um húsnæðisaðstæður og fjölskyldustærð.
6. Kaup á *eignarhluta.*
   a. 10% eignarhlutdeild í félagslegum kaupleiguíbúðum. Um skilyrði vísast til 3. tölul.
   b. 30% eignarhlutdeild í almennum kaupleiguíbúðum, sjá 4. tölul.
   c. 10% eignarhlutdeild í almennum kaupleiguíbúðum. Skilyrði að leigutaki sé innan ákveðinna eignamarka, sbr. 3. mgr. 27. gr.
7. *Félagslegar leiguíbúðir.* Skilyrði um eigna- og tekjumörk.

Einnig komi fram í auglýsingu áætlaður afhendingartími, greiðsluskilmálar og umsóknarfrestur og áætlað söluverð íbúða. Umsóknarfrestur má ekki vera skemmri en fjórar vikur frá birtingu auglýsingar.

Jafnframt komi fram að þegar kaupleiguíbúðir eiga í hlut eigi umsækjendur um þrjá kosti að velja, þ.e. kaupréttur nýttur strax í upphafi, leiga með kauprétti og leiga með hlutareign.

24. gr.

Húsnæðisnefnd kannar hvort tekjur og eignir umsækjanda séu innan þess ramma, sem fram kemur í a- og b-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins með síðari breytingum (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990) vegna umsókna um félagslegar eignaríbúðir eða kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum.

Séu tekjur og eignir undir þeim mörkum sem fram koma í a- og b-lið 1. mgr. 80. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990) metur húsnæðisnefnd greiðslugetu umsækjanda vegna umsóknar um eignaríbúð eða kaup á félagslegri kaupleiguíbúð, sbr. c-lið 1. mgr. 80. gr. laganna (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990). Húsnæðisnefnd getur falið greiðslumatið öðrum aðila svo sem lánastofnun eða félagsmálanefnd í sveitarfélaginu.

Við mat á greiðslugetu skal m.a. afla eftirtalinna gagna hjá umsækjanda:

1. Staðfests skattframtals.
2. Launaseðla.
3. Upplýsinga um önnur lán sem viðkomandi kann að hafa tekið.

Skilyrði fyrir úthlutun er að greiðslubyrði lána fari ekki yfir þriðjung af tekjum. Við mat á greiðslugetu skal miðað við að greiðslubyrði skulda væntanlegs íbúðarkaupanda verði ekki hærra hlutfall en svo af heildarlaunum að eftirstöðvar nægi til nauðsynlegrar framfærslu.

Séu tekjur og eignir umsækjenda um eignaríbúðir eða kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum yfir þeim mörkum, sem fram koma í a- og b-lið 1. mgr. 80. gr. laganna (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990) kannar húsnæðisnefnd sérstaklega hvort umsækjendur kunni að falla undir undanþáguákvæði frá þeim skilyrðum vegna ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu eða meiri háttar röskunar á högum, sbr. 3. og 4. mgr. 80. gr. laganna (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Þegar húsnæðisnefnd hefur tekið ákvörðun um það hverjir umsækjendur séu

a. innan eigna- og tekjumarka og sýni fram á tilskilda greiðslugetu, eða
b. falli undir undanþáguákvæði 5. mgr. þessarar greinar og hafi tilskilda greiðslugetu,

skulu umsóknir þeirra, sem úthlutun fengu, ásamt greiðslumati og upplýsingum um það sendar Húsnæðisstofnun ríkisins til staðfestingar.

25. gr.

Við úthlutun á félagslegum kaupleiguíbúðum til leigu og félagslegum leiguíbúðum gilda sömu skilyrði um eignir og tekjur og gilda um félagslegar eignaríbúðir, sbr. a- og b-lið 1. mgr. 80. gr. laga um Húsnæðisstofnun nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Að öðru leyti skal miðað við aðstæður umsækjenda, sbr. 26. gr. reglugerðar þessarar.

26. gr.

Komi í ljós að fleiri umsækjendur uppfylla skilyrði laga til úthlutunar á félagslegum íbúðum, sbr. 24.–25. gr., en hægt er að fullnægja, skal húsnæðisnefnd gera sveitarstjórn grein fyrir meginforsendum úthlutunar.

Við mat sitt á því hverjir umsækjendur eigi forgang að íbúðum skal húsnæðisnefnd m.a. taka mið af eftirtöldum atriðum:

1. Núverandi húsnæðisaðstæðum og horfum í þeim efnum. Skal þar m.a. höfð hliðsjón af þröngbýli, hvort húsnæði sé heilsuspillandi, leigukjörum o.fl.
2. Tekjum og eignum.
3. Hvort umsækjandi sé eina fyrirvinna heimilis.
4. Fjölskyldustærð og fjölda barna.
5. Heilsufari og vinnugetu.

27. gr.

Umsækjendur um kaup á almennum kaupleiguíbúðum skulu uppfylla skilyrði 12. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríksins nr. 86/1988 um iðgjaldagreiðslu til lífeyrissjóðs. Einnig skal mat á greiðslugetu, sbr. 24. gr. reglugerðar þessarar, hafa farið fram. Við ráðstöfun íbúða skal tekið tillit til húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustærðar.

Við ráðstöfun á almennum kaupleiguíbúðum til leigu skal tekið mið af húsnæðisaðstæðum og fjölskyldustærð eftir þeim reglum sem sveitarstjórn setur. Sama á við um íbúð til leigu með 30% eignarhlutdeild.

Skilyrði fyrir heimild til að selja 10% eignarhlutdeild í almennum kaupleiguíbúðum er að leigutaki sé innan þeirra eignamarka sem húsnæðismálastjórn hefur ákveðið, sbr. 2. mgr. 71. gr. reglugerðar þessarar.

Ákvæði b-liðar 1. mgr. 80. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum um tekjumörk á ekki við um almennar kaupleiguíbúðir (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

28. gr.

Við ráðstöfun húsnæðisnefndar á félagslegum íbúðum skal þess gætt að samræmi sé á milli fjölskyldustærðar og íbúðarstærðar í hverju einstöku tilviki.

Ráðstöfun húsnæðisnefndar á félagslegum íbúðum felur í sér fullnaðarákvörðun, sbr. þó 16. gr.

Ráðstöfun íbúða er ávallt háð því að umsóknir hljóti staðfestingu Húsnæðisstofnunar hvað varðar tekju- og eignamörk svo og greiðslugetu þegar um kaup á félagslegri íbúð er að ræða.

29. gr.

Við úthlutun á félagslegum íbúðum getur húsnæðisnefnd haft samráð eða samvinnu við félagsmálaráð eða félagsmálanefnd eftir því sem hún telur þörf á.

30. gr.

Með allar persónulegar upplýsingar sem húsnæðisnefnd aflar vegna úthlutunar á íbúðum skal farið sem trúnaðarmál.

31. gr.

Húsnæðisnefnd skal sjá um að kaupandi fái afsal vegna kaupa á íbúð innan mánaðar frá því lokauppgjör liggur fyrir, enda hafi húsnæðisnefnd gert upp byggingarkostnað og kaupandi undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur sem honum ber að inna af hendi.

Þjónusta við íbúa sveitarfélagsins.

32. gr.

Húsnæðisnefnd skal veita íbúum sveitarfélagsins allar nauðsynlegar upplýsingar um félagslegt húsnæði, þ.á m. um þá valkosti og möguleika sem fyrir hendi eru, lán og lánskjör svo og leigukjör og húsaleigusamninga.

Skráning á félagslegu húsnæði.

33. gr.

Húsnæðisnefnd skal annast skráningu á félagslegu húsnæði á vegum sveitarfélagsins og skal í hverju sveitarfélagi liggja fyrir skrá yfir félagslegt húsnæði sveitarfélagsins þar sem fram koma upplýsingar um fjölda íbúða, byggingarár, kaupár, stærð þeirra og tegund.

Innlausn og endursala íbúða.

34. gr.

Húsnæðisnefnd sér um innlausn og endursölu íbúða þar sem kaupskylda hvílir á eða forkaupsréttar er neytt en ákvarðanataka um forkaupsrétt er hjá sveitarstjórn.

Húsaleiga.

35. gr.

Húsnæðisnefnd sér um útreikning á húsaleigu félagslegra íbúða. Afrit af húsaleigusamningum, þar sem fram komi sundurliðaðir útreikningar á húsaleigu, skulu send Húsnæðisstofnun ríkisins til upplýsinga og eftirlits. Um leigugjald gildir 77. gr.

Önnur atriði.

36. gr.

Seljist eignaríbúð ekki, þrátt fyrir ítrekaðar auglýsingar húsnæðisnefndar, og sýnt þykir að kaupandi fáist ekki í náinni framtíð er sveitarstjórn heimilt að fela húsnæðisnefnd að leigja

íbúð tímabundið þar til kaupandi fæst. Á meðan á leigunni stendur skal húsnæðisnefnd kanna hvort kaupandi fáist og kosta kapps um að íbúðin verði ekki í leigu lengur en þörf krefur og uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga segja til um.

Um leigufjárhæð gildir 77. gr. reglugerðar þessarar.

Um leigumálann gilda að öllu leyti lög um húsaleigusamninga nr. 44/1979 með áorðnum breytingum.

37. gr.

Ákvæði 15.–36. gr. um verkefni húsnæðisnefndar eiga, eftir því sem við á, við um sveitarstjórnir í sveitarfélögum með færri en 400 íbúa sem ekki hafa skipað húsnæðisnefnd.

II. KAFLI
LÁN TIL FÉLAGSLEGRA ÍBÚÐA.

38. gr.

Lánaflokkar Byggingarsjóðs verkamanna eru eftirfarandi:

Tegund	Lánshlutfall allt að	Lánstími allt að
a. Félagslegar eignaríbúðir	90%	43 ár
b. Félagslegar leiguíbúðir	90%	50 ár
c. Félagslegar kaupleiguíbúðir (leiga)	90%	50 ár
Félagslegar kaupleiguíbúðir (kaup)	90%	43 ár
d. Almennar kaupleiguíbúðir (leiga)	70%	50 ár
	20%	25 ár
Almennar kaupleiguíbúðir (kaup)	70%	43 ár
	20%	5 ár

Lánshlutfall miðast við byggingarkostnað eða kaupverð, þó aldrei hærra en sem nemur þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Þó er heimilt að taka mið af umframkostnaði á fermetra vegna sérþarfa þegar um íbúðir fyrir fatlaða eða aldraða er að ræða.

Lánin eru afborgunarlaus fyrsta árið að undanskildum lánum til íbúða sem eru í leigu án hlutareignar, sbr. b-, c- og d-lið 1. mgr.

Við kaup leigjenda á kaupleiguíbúðum gjaldfalla þau lán er framkvæmdaraðili hafði áður tekið (lán til 50 ára) og er kaupanda veitt samsvarandi lán til 43 ára.

Einnig skal við kaup á almennum kaupleiguíbúðum gjaldfella 20% lán framkvæmdaraðila (lán til 25 ára) og er kaupanda veitt samsvarandi lán til 5 ára.

Um lán og lánskjör vísast að öðru leyti til 68. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (65. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Um heimild Byggingarsjóðs verkamanna til að veita framkvæmdaraðila lán til bráðabirgða til að fjármagna innkaup íbúða við endursölu þeirra, vísast til 104. gr.

III. KAFLI
BYGGING EÐA KAUP Á FÉLAGSLEGUM ÍBÚÐUM.

Bygging íbúða eða kaup á nýjum íbúðum.

39. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn að hefja byggingu félagslegra íbúða samkvæmt tillögu húsnæðisnefndar og tilkynnir hún þá ákvörðun sína til Húsnæðisstofnunar ríkisins og sækir jafnframt formlega um lán.

Á sama hátt skulu félagasamtök og fyrirtæki tilkynna ákvörðun sína.

Húsnæðisstofnun lætur útbúa eyðublöð vegna þessa.

Þar komi m.a. fram:

a. Flokkun fjölskyldna eftir stærð.
b. Flokkun íbúða eftir stærð og gerð.
c. Íbúðaþörf næsta árs og næstu fjögurra ára.
d. Staðfesting sveitarstjórnar á því að lóð sé til staðar.

Umsóknir skulu hafa borist Húsnæðisstofnun ríkisins fyrir 1. október árið áður en framkvæmdir eiga að hefjast.

40. gr.

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

1. Byggingarnefndarteikningar af fyrirhuguðum íbúðum, staðfestar af byggingaryfirvöldum þar sem eftirfarandi kemur fram:
   a. Brúttórúmmál hússins.
   b. Brúttóflatarmál hússins.
   c. Nettóflatarmál svefnherbergja hvers fyrir sig.
   d. Skiptiflatarmál hverrar einstakrar íbúðar ef um fjölbýlishús er að ræða.
2. Staðfesting byggingaryfirvalda á því að allar aðrar teikningar séu fyrirliggjandi og samþykktar.
   Húsnæðismálastjórn er þó heimilt að óska eftir öllum teikningum af viðkomandi íbúðum.
3. Nákvæm efnis- og verklýsing.
4. Sundurliðuð magnskrá þar sem einingarverð hvers verkþáttar kemur fram.
5. Sundurliðuð kostnaðaráætlun.
   Fram þarf að koma:
   a. Hönnun, undirbúningur, eftirlit og opinber gjöld.
   b. Jarðvinna.
   c. Burðarvirki.
   d. Lagnir.
   e. Raforkuvirki.
   f. Frágangur innanhúss.
   g. Frágangur utanhúss.
   h. Frágangur lóðar.
   i. Verðgrundvöllur (vísitala mán.).
   Þar sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð skal skila áætlun fyrir hvert hús.
6. Endanleg verkáætlun þar sem komi m.a. fram hvenær framkvæmdir eigi að hefjast og hvenær þeim ljúki.

Að lokinni athugun á þeim atriðum, sem nefnd eru í 1.–6. tölul. þessarar greinar og 42. gr., tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin samrýmist ákvæðum laga og reglugerðar þessarar. Sé svo heimilar húsnæðismálastjórn hlutaðeigandi að hefja framkvæmdir.

41. gr.

Íbúðir skulu að jafnaði ekki vera í húsnæði þar sem atvinnustarfsemi eða verslunarstarfsemi fer fram.

42. gr.

Áður en húsnæðismálastjórn heimilar framkvæmdir skal þess gætt við athugun á teikningum, sem fyrir liggja, að íbúðarstærðir séu í eðlilegu samræmi við áætlanir um þörf fyrir félagslegar íbúðir og mismunandi fjölskyldustærðir.

Hámarksstærð félagslegra íbúða er 130 m² (brúttó).

Brúttóflatarmál skal reiknað samkvæmt íslenskum staðli, ÍST 50, eins og hann er á hverjum tíma, en skipting brúttóflatarmáls innan hverrar eignar skal vera samkvæmt reglum um hlutfallsskiptingu, sbr. 2.5 í ÍST 50, þó þannig að stærð bifreiðageymslu hafi ekki áhrif á íbúðarstærð, sbr. 2.5.6 í ÍST 50. Sameiginlegir gangar og stigahús í fjölbýlishúsi reiknast sem samnotaeining og skiptist jafnt á milli eignarhluta.

43. gr.

Telji Húsnæðisstofnun að fullnægt sé þeim skilyrðum sem þarf til þess að hefjast handa við byggingarframkvæmdir veitir hún viðkomandi framkvæmdaraðila framkvæmdalán með þeim hætti að gerður er lánssamningur við hlutaðeigandi framkvæmdaraðila um greiðslu lánsins í samræmi við verkstöðu á hverjum tíma og samþykkta framkvæmdaáætlun. Við kaup á fullbúnu húsnæði er greitt í samræmi við samþykktan kaupsamning.

Byggingarsjóði verkamanna er heimilt að greiða allt að 95% af láninu á byggingartímanum.

Í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt, við upphaf framkvæmda, að greiða allt að 5% umfram verkstöðu framkvæmda.

Framkvæmdirnar standa sjálfar til tryggingar veittu framkvæmdaláni á hverjum tíma.

Framkvæmdalán skulu verðtryggð með lánskjaravísitölu.

Vextir af framkvæmdalánum skulu vera þeir sömu og gilda á hverjum tíma um framkvæmdalán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Verðbætur og vextir af framkvæmdalánum teljast til byggingarkostnaðar.

Verði framkvæmdalán ekki gerð upp innan tveggja mánaða frá samningslokum eða lokaúttekt skal framkvæmdaraðili greiða vexti frá sama tíma að telja og teljast þeir ekki til byggingarkostnaðar. Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að fella niður vaxtagreiðslur framkvæmdaraðila við sérstakar aðstæður sem ekki verða raktar til óeðlilegs dráttar eða vanrækslu af hálfu framkvæmdaraðila.

44. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til byggingar félagslegra íbúða mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði en þó ekki hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 2. mgr.

Kostnaðargrundvöllur sem ákveðinn er af húsnæðismálastjórn, sbr. 1. mgr., skal miðast við það raunverð á fermetra sem uppgjör á félagslegum íbúðum leiðir í ljós.

Lokauppgjöri skal skila Húsnæðisstofnun ríkisins mánuði eftir að lokaúttekt fór fram og er þá helmingur af eftirstöðvum framkvæmdaláns greiddur.

Þinglýstum skuldabréfum skal skila Húsnæðisstofnun ríkisins tveimur mánuðum eftir að lokaúttekt fór fram og er þá viðkomandi lánssamningur gerður upp.

Endanleg lánsfjárhæð, allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, skal miðuð við samþykktan byggingarkostnað en skal þó aldrei fara yfir 90% af kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar.

Lán sveitarfélagsins til framkvæmda á félagslegum íbúðum, 10% af byggingarkostnaði, skal dregið frá hverri greiðslu lánsins frá Byggingarsjóði verkamanna enda greiðist það jöfnum höndum miðað við framkvæmdahraða.

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

Þar sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð af félagslegum íbúðum skal skipta því upp í smærri áfanga miðað við afhendingartíma íbúðanna. Verkbókhald skal halda fyrir hvern áfanga fyrir sig og hann gerður upp sérstaklega innan tveggja mánaða frá því að

fyrsta íbúðin var tekin út í viðkomandi áfanga. Er þá helmingur af eftirstöðvum framkvæmdaláns greiddur.

Þinglýstum skuldabréfum skal skila Húsnæðisstofnun ríkisins innan þriggja mánaða frá því að fyrsta íbúð í viðkomandi áfanga var tekin út og er lánssamningur þá gerður upp.

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

45. gr.

Óheimilt er að veita lán vegna framkvæmda við verk, sem er umfram upphaflegan verksamning, fyrr en í verklok enda hafi verið um það samið áður en til þeirra framkvæmda kemur.

Umsókn um lán skv 1. mgr. skal fylgja greinargerð frá verkkaupa.

46. gr.

Heimilt er að telja sem hluta af byggingarkostnaði, kostnað framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og almenna verkstjórn, sem nemi eftirfarandi hlutföllum af verksamningi, með verðbótum, að viðbættum hönnunarkostnaði.

a. Allt að 2% þegar keypt er fokhelt eða fullbúið hús.
b. Allt að 3% þar sem allt er boðið út og einn aðalverktaki sér um framkvæmdina.
c. Allt að 4% þar sem boðið er út eftir faggreinum þegar um er að ræða verkstjórn að hluta.
d. Allt að 6% þar sem framkvæmdaraðili hefur umsjón með verkefnum undirverktaka, samræmingu milli þeirra og að mestu eða öllu leyti um efniskaup.

Gatnagerðargjöld, tengigjöld, kostnaður við veitur og önnur opinber gjöld teljast ekki til byggingarkostnaðar þegar hlutfall samkvæmt 1. mgr. er ákveðið.

Skilyrði fyrir láni samkvæmt þessari grein er að sundurliðað uppgjör berist með lokauppgjöri.

47. gr.

Framkvæmdaraðilar skulu sjá til þess að íbúðir byggðar eða keyptar (nýbyggingar) á þeirra vegum séu svo ódýrar í byggingu sem frekast er kostur. Þær skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð, stærðir miðaðar við fjölskyldustærðir umsækjenda, búnar nútímaþægindum og nauðsynlegri sameign, sbr. reglur er húsnæðismálastjórn setur þar um.

Þess skal gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafi í för með sér hækkun á byggingarkostnaði, svo sem vegna kvaðar um bílskýli.

Þegar verki er skilað skal lóð vera frágengin með bílastæðum.

Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingarverktökum á samkeppnisgrundvelli með útboðum eða öðrum hætti sem tryggir hagkvæman byggingarkostnað.

Þegar íbúð er fullgerð ber Húsnæðisstofnun ríkisins ábyrgð á því að lokaúttekt á henni fari fram.

Við úttektina skal gengið úr skugga um að öllum byggingarskilmálum hafi verið fullnægt, að við byggingarframkvæmdir hafi verið farið eftir tilskildum gögnum, sbr. 40. gr., og að íbúðin sé fullgerð og tilbúin til afhendingar.

Lokaúttekt skal skilað til framkvæmdaraðila innan 10 daga frá því úttektin fór fram.

Húsnæðisstofnun ríkisins hefur umsjón með því að samræmis sé gætt við úttektir á félagslegum íbúðum hvarvetna á landinu og staðfestir auk þess lok framkvæmda og byggingarkostnað.

48. gr.

Framkvæmdaraðili ákveður skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir samkvæmt íslenskum staðli, ÍST 50, eins og hann er á hverjum tíma, sbr. reglur um hlutfallsskiptingu samkvæmt 2.5 í ÍST 50, og með hliðsjón af öðrum sérstökum ástæðum svo sem staðsetningu og sérbúnaði. Sameiginlegir gangar og stigahús í fjölbýlishúsi reiknast sem samnotaeining og skiptist jafnt á milli eignarhluta.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðreyna byggingarkostnað og kaupverð og staðfesta útreikning um hlutdeild hverrar íbúðar í heildarkostnaði.

Um kaup á notuðum íbúðum á almennum markaði.

49. gr.

Ef talið er hagkvæmt að kaupa félagslegt íbúðarhúsnæði er framkvæmdaraðila heimilt að kaupa einstakar íbúðir á almennum markaði. Eftirfarandi skal haft til hliðsjónar við kaup á íbúðunum:

a. Íbúðirnar skulu að öðru jöfnu vera í fjölbýli.
b. Íbúðirnar skulu að jafnaði ekki vera eldri en 15 ára. Sérstaka úttekt þarf ef sótt er um kaup á eldri íbúðum.
c. Íbúðirnar skulu ekki vera í risi eða kjallara.
d. Íbúðirnar skulu að jafnaði ekki vera í húsnæði þar sem atvinnu- eða verslunarstarfsemi fer fram.
e. Stærðir íbúðanna skulu vera í samræmi við fjölskyldustærðir umsækjenda hverju sinni.

50. gr.

Framkvæmdaraðilar að félagslegum íbúðum skulu sjá til þess að íbúðir keyptar á þeirra vegum séu svo ódýrar sem frekast er kostur, sbr. 47. gr.

Ekki er lánað til bílskúra. Varðandi lán vegna bílskýla gilda ákvæði 56.–57. gr.

51. gr.

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

a. Kauptilboð, verð miðað við staðgreiðslu skal koma fram.
b. Teikningar, samþykktar af byggingaryfirvöldum. Þar komi m.a. fram brúttórúmmál, brúttóflatarmál, eignarhlutfall ef um fjölbýli er að ræða.
c. Nákvæm lýsing á núverandi ástandi íbúðar.
d. Sundurliðuð kostnaðaráætlun vegna viðgerða.
e. Upplýsingar um aldur íbúðarinnar.
f. Upplýsingar um söluverð sambærilegra íbúða í sveitarfélaginu.

52. gr.

Áður en húsnæðismálastjórn heimilar kaup á íbúðum skal þess gætt að íbúðarstærðir séu í eðlilegu samræmi við áætlanir um þörf fyrir félagslegar íbúðir og mismunandi fjölskyldustærðir.

Hámarksstærð félagslegra íbúða er 130 m^2 (brúttó).

Brúttóflatarmál skal reiknað samkvæmt íslenskum staðli, ÍST 50, eins og hann er á hverjum tíma, en skipting brúttóflatarmáls innan hverrar eignar skal vera samkvæmt reglum um hlutfallsskiptingu, sbr. 2.5 í ÍST 50, þó þannig að stærð bifreiðageymslu hafi ekki áhrif á íbúðarstærð, sbr. 2.5.6 í ÍST 50. Sameiginlegir gangar og stigahús í fjölbýlishúsi reiknast sem samnotaeining og skiptist jafnt á milli eignarhluta.

53. gr.

Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því að íbúð sem keypt er sé lagfærð eins og hægt er miðað við aldur.

54. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal taka út viðkomandi íbúð áður en afhending fer fram. Við úttekt skal þess gætt að öllum endurbótum sé lokið og íbúðin sé tilbúin til afhendingar.

Um afsal vísast til 72. gr.

Við kaup á íbúð skal gengið úr skugga um að ákvæðum 49.–53. gr. hafi verið fullnægt, að við kaupin hafi verið farið eftir tilskildum gögnum, sbr. 40. gr., og að íbúðin sé fullgerð, tilbúin til afhendingar.

Lokaúttekt skal skilað til framkvæmdaraðila innan 10 daga frá því úttektin fór fram.

Húsnæðisstofnun ríkisins hefur umsjón með því að samræmis sé gætt við úttektir á félagslegum íbúðum hvarvetna á landinu.

55. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til kaupa á íbúðum á almennum markaði má nema allt að 90% af söluverði viðkomandi íbúðar. Söluverð samanstendur af kaupverði, kostnaði vegna endurbóta og útlögðum kostnaði kaupanda. Lánveitingin má þó ekki nema hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu, sbr. 2. mgr. 44. gr., að teknu tilliti til fyrningar.

Bílskýli.

56. gr.

Félagslegar íbúðir skal byggja á byggingarsvæðum þar sem ekki er kvöð um bílskýli.

Heimilt er þó að veita lán til bílskýla ef sveitarfélag sýnir fram á það með rökstuddum hætti að öðrum byggingarsvæðum sé ekki til að dreifa.

Heildarkostnaður íbúðar, bílskýlis og snjóbræðslu í gangstétt, sbr. 58. gr., má ekki fara fram úr þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn setur um hverja íbúð. Húsnæðismálastjórn synjar um lán, sbr. 76. gr. laga nr. 86/1988 með síðari breytingum, ef heildarbyggingarkostnaður fer fram úr áðurnefndum kostnaðargrundvelli.

Ef bílskýli er byggt við félagslega íbúð teljast gatnagerðargjöld/lóðargjöld ekki lánshæf og greiðir viðkomandi framkvæmdaraðili þau, sbr. þó 57. gr.

Bílskýlin skulu vera byggð með hagkvæmum hætti. Ef um er að ræða kostnaðarsama jarðvegsvinnu vegna bílskýla, svo sem sprengingar, er óheimilt að veita lán vegna bílskýlanna.

Með bílskýli er hér átt við skýli sem uppfyllir eftirtalin skilyrði.

a. Skýlið skal byggt við fjölbýlishús.
b. Skýlið skal vera fyrir fleiri en einn bíl og vera opið, þ.e. ekki aðskilið með veggjum milli bíla.
c. Skýlið sé ekki sérstök bygging heldur hluti hússins.
d. Skýlið sé óupphitað.

Við ákvörðun á byggingarkostnaði bílskýlis skal kostnaðinum skipt niður á íbúðareigendur samkvæmt ákvæðum íslensks staðals, ÍST 50, eins og hann er á hverjum tíma.

57. gr.

Í þeim tilvikum, er bílskýli falla utan við þau skilyrði sem fram koma í 56. gr., er þó heimilt að veita elli- og örorkulífeyrisþegum sérstök lán til að standa undir kostnaði bílskýla, enda liggi fyrir umsögn félagsmálanefndar og húsnæðisnefndar um þörf viðkomandi einstaklings á bílskýli. Gefið skal út sérstakt skuldabréf vegna bílskýlisins. Lánið greiðist að fullu við endursölu íbúðar.

Snjóbræðsla í gangstétt.

58. gr.

Heimilt er að veita lán til upphitunar í gangstétt ef samanlagður kostnaður við þá framkvæmd, ásamt íbúð og bílskýli, er innan þess kostnaðargrundvallar um hámarksverð íbúða sem húsnæðismálastjórn setur.

Auk skilyrðis skv. 1. mgr., er því aðeins heimilt að veita lán til snjóbræðslu í gangstétt að fyllsta hagkvæmis sé gætt (hitalögn sé lögð stystu leið frá bílastæði eða götu að hverjum inngangi).

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla.

59. gr.

Framkvæmdaraðili, þ.e. sveitarfélag, félagasamtök eða fyrirtæki, skal leggja allt að 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar félagslegrar íbúðar í sérstakan tryggingarsjóð vegna byggingargalla.

Tryggingarsjóðurinn er í vörslu Byggingarsjóðs verkamanna.

Hlutverk sjóðsins.

60. gr.

Hlutverk sjóðsins er:

1. Að bæta tjón sem rekja má til ófyrirsjáanlegra efnis-, hönnunar- eða framkvæmdagalla.
2. Að greiða viðgerðir vegna galla sem rekja má til mistaka framkvæmdaraðila, hönnuða eða efnissala.
3. Að greiða viðgerðir vegna tjóns sem sannanlega er tilkomið vegna galla eða mistaka sem rekja má til byggingartíma.

61. gr.

Sjóðurinn bætir ekki eftirfarandi:

a) Tjón sem rekja má til notkunar nýrra eða nýlegra og lítt reyndra efna, nema sérstaklega hafi verið fjallað um efnin áður og bæði verkkaupi og Húsnæðisstofnun veitt skriflegt samþykki sitt.
b) Viðgerðarkostnað sem rekja má til eðlilegs slits vegna notkunar, slits vegna óeðlilegrar notkunar eða vanrækslu á viðhaldi.

62. gr.

Skilyrði fyrir greiðslu úr sjóðnum eru:

1. Reglubundið eftirlit með verkum hafi farið fram á byggingartíma í því skyni að tryggja og bæta gæði við hönnun og framkvæmd bygginga. Verkkaupi ber ábyrgð á því eftirliti.
2. Úttekt á byggingu hafi verið gerð áður en tryggingar verktaka falla úr gildi. Úttekt framkvæmdaraðila firrir verksala ekki ábyrgð.
3. Tjón eða galla megi sannanlega rekja til byggingartíma.
4. Um nýbyggingar sé að ræða, ellegar viðbyggingar við eldra húsnæði eða nýjar íbúðir sem keyptar eru á almennum markaði eftir stofnun sjóðsins.
5. Lokaúttekt Húsnæðisstofnunar hafi farið fram við verklok. Skrifleg skýrsla skal liggja fyrir.
6. Verktaki hafi við lokaúttekt lagt fram skriflegar staðfestingar um að steypa og annað efni, sem notað hefur verið, sé í samræmi við gæðakröfur í efnis- og verklýsingu.
7. Að sérstök úttekt hafi verið gerð áður en ábyrgð verktaka skv. ÍST 30 eða öðrum framlögðum gögnum rennur út.
8. Hafi verktaki, eða annar aðili tengdur framkvæmdinni, keypt tryggingar vegna framkvæmdarinnar skulu skírteini því til staðfestingar lögð fram við lokaúttekt.

Fjárreiður sjóðsins.

63. gr.

Fjár til sjóðsins skal aflað með gjaldi sem nema skal allt að 1% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 59. gr. Þessu gjaldi skal bætt við endanlegan kostnað við framkvæmdina.

Sjóðurinn skal vera í vörslu Byggingarsjóðs verkamanna. Bókhald sjóðsins skal vera aðskilið frá öðrum þáttum í rekstri hans. Sundurliða skal iðgjöld eftir sveitarfélögum.

Iðgjöld til sjóðsins eru ekki afturkræf.

64. gr.

Fé tryggingarsjóðsins skal ávaxtað með tryggum hætti.

Heimilt er að ráðstafa allt að helmingi af eignum sjóðsins til útlána til Byggingarsjóðs verkamanna. Lán þessi skulu verðtryggð með lánskjaravísitölu.

Sjóðnum er heimilt að endurtryggja sig.

Greiðslur úr sjóðnum.

65. gr.

Eigandi eða kaupandi íbúðar gerir sjálfur rökstudda kröfu um greiðslu úr sjóðnum.

Tryggingarsjóðurinn, eða sá aðili sem hann vísar til, framkvæmir úttekt og metur tjónið.

Sjálfsábyrgð eiganda eða kaupanda er 5% af viðgerðarkostnaði.

66. gr.

Heimilt er að greiða úr sjóðnum meðan ábyrgð samkvæmt ÍST 30 eða aðrar tryggingar vegna framkvæmdarinnar eru í gildi, ef sérstaklega stendur á, þ.e. í því skyni að forða því að viðgerðir dragist meðan skorið er úr um ábyrgð ofangreindra aðila.

Sjóðurinn á endurkröfurétt á verktaka, hönnuði eða efnissala samkvæmt samningum, lögum eða almennum reglum skaðabótaréttar.

67. gr.

Ábyrgð sjóðsins varir í 15 ár frá lokaúttekt Húsnæðisstofnunar ríkisins á framkvæmdinni eða kaupunum.

IV. KAFLI
RÉTTUR EINSTAKLINGA TIL ÍBÚÐA.

68. gr.

Skilyrði fyrir rétti til þess að festa kaup á eignaríbúð eða félagslegri kaupleiguíbúð eru:

1. Umsækjandi eigi ekki íbúð fyrir eða annað samsvarandi að verðmæti.
   Heimilt er að víkja frá þessu ákvæði ef umsækjendur búa sannanlega við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu, svo sem heilsuspillandi húsnæði eða þröngbýli. Við mat á fjölskyldustærð skal eingöngu miðað við þá sem eru heimilisfastir hjá umsækjanda samkvæmt þjóðskrá. Undantekningu má þó gera þegar þröngbýli veldur því að eðlileg fjölskyldubönd rofna um stundarsakir eða ef foreldrar umsækjanda hafa búið hjá þeim síðastliðin ár.
2. Meðaltekjur umsækjanda, þ.e. heildartekjur umsækjanda og maka hans og barna síðustu þrjú árin áður en umsókn er lögð fram, fari eigi fram úr þeim viðmiðunum sem greinir í b-lið 1. mgr. 80. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með síðari breytingum (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990). Viðmiðunartekjur hjóna eru 25% hærri en hjá einstaklingi. Fyrir hvert barn, sem fætt er, eða í vændum þegar úthlutun á sér stað, hækka tekjumörk, sbr. b-lið 80. gr. laganna, (77. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Heimilt er að víkja frá ákvæðum 1. og 2. tölul. ef umsækjendur hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum, svo sem vegna fráfalls maka, hjónaskilnaðar eða veikinda og tekjur lækkað það verulega að sýnt þyki að þeir geti ekki haldið íbúðum sínum. Í slíkum tilvikum leggi umsækjendur fram umsögn frá félagsmálaráði, félagsmálanefnd eða félagsmálafulltrúa í því sveitarfélagi sem þeir eiga lögheimili.

3. Greiðslugeta umsækjanda sé slík að greiðslubyrði lána fari ekki fram úr þriðjungi af tekjum. Við mat á greiðslugetu skal miðað við að greiðslubyrði skulda væntanlegs íbúðarkaupanda verði ekki hærra hlutfall miðað við heildarlaun en svo að eftirstöðvar nægi til nauðsynlegrar framfærslu.
4. Lögheimili umsækjanda samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar eða reglum sem hún setur um það efni.

69. gr.

Skilyrði þess að fá úthlutað félagslegri leiguíbúð eða félagslegri kaupleiguíbúð til leigu með kauprétti eða 10% eignarhluta, eru:

1. Umsækjandi eigi ekki íbúð fyrir eða aðra samsvarandi eign, sbr. 1. tölul. 68. gr.
2. Tekjur umsækjanda séu undir þeim mörkum sem fram koma í b-lið 1. mgr. 80. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (77. gr., sbr. lög . nr. 130/1990).
3. Umsækjandi búi við erfiðar aðstæður, svo sem hvað snertir heilsu, húsnæði og atvinnumöguleika.

70. gr.

Uppfylli fleiri umsækjendur skilyrði til úthlutunar félagslegrar íbúðar skv. 68. og 69. gr., en hægt er að fullnægja, skulu þeir sitja fyrir sem búa við eftirfarandi aðstæður:

1. Lakar húsnæðisaðstæður, svo sem þröngbýli, heilsuspillandi húsnæði og óhagstæð leigukjör.
2. Lágar tekjur.
3. Mannmarga fjölskyldu, einkum með hliðsjón af fjölda barna.
4. Umsækjandi sé eina fyrirvinna heimilis.
5. Heilsufar og vinnugeta sé með þeim hætti að fjölskyldan þarfnast sérstakrar aðstoðar.

Umsækjandi sem sækir um íbúð samkvæmt þessari grein getur lagt fram umsögn félagsmálaráðs eða félagsmálanefndar með umsókn sinni.

71. gr.

Rétt til almennra kaupleiguíbúða til leigu með kauprétti eða eignarhluta (10 eða 30%) eiga þeir sem uppfylla þær reglur sem sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili hefur sett um húsnæðisaðstæður og fjölskyldustærð.

Sé um kaup á 10% eignarhlutdeild í almennri kaupleiguíbúð (leiguíbúð) að ræða er skilyrði fyrir úthlutun það að umsækjandi eigi ekki fullnægjandi íbúð, skuldlitla eða skuldlausa, eða aðra samsvarandi eign samkvæmt nánari reglum settum af húsnæðismálastjórn.

Rétt til kaupa á almennri kaupleiguíbúð eiga þeir sem uppfylla eftirtalin skilyrði:

1. Eiga lánsrétt skv. 12. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988, þ.e. fullnægja skilyrði 12. gr. um greiðslu til lífeyrissjóða eða falla undir undanþáguákvæði 2. – 4. mgr. 12. gr. laganna frá skilyrðinu um lífeyrissjóðaaðild.
2. Sýna fram á greiðslugetu, þ.e. að greiðslubyrði lána fari ekki yfir allt að þriðjungi af tekjum. Við mat á greiðslugetu skal miðað við að greiðslubyrði allra skulda væntanlegs íbúðarkaupanda verði ekki hærra hlutfall af heildarlaunum en svo að eftirstöðvar nægi til nauðsynlegrar framfærslu.

3. Fullnægja þeim reglum sem framkvæmdaraðili setur um húsnæðisaðstæður og fjölskyldustærð.

Ákvæði 68.–69. gr. um eigna- og tekjumörk og erfiðar félagslegar aðstæður eiga ekki við um almennar kaupleiguíbúðir að undanskildu því að skilyrði til kaupa á 10% eignarhlutdeild í almennri kaupleiguíbúð, sbr. 1. mgr., er að umsækjandi eigi ekki íbúð fyrir eða aðra samsvarandi eign, sbr. 2. mgr.

V. KAFLI
RÉTTARSTAÐA ÍBÚÐAREIGENDA OG LEIGJENDA.

Félagslegar eignaríbúðir.

72. gr.

Þegar félagsleg eignaríbúð er tilbúin til afhendingar skal kaupandi greiða 10% af kostnaðarverði eða kaupverði og skal þá kaupsamningur undirritaður.

Kaupandi á rétt á skriflegu afsali þegar sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili hefur gert upp byggingarkostnað og Húsnæðisstofnun staðfest hann með úttekt sinni, enda hafi kaupandi undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur sem honum ber að inna af hendi.

Um kostnað við þinglýsingu og stimpilgjald vísast til 81. gr.

73. gr.

Íbúðareiganda er óheimilt að leigja út félagslega eignaríbúð nema að fengnu skriflegu samþykki sveitarstjórnar eða húsnæðisnefndar og er leigusamningur ógildur ella. Framkvæmdaraðili getur rift slíkum samningi og krafist útburðar leigutaka. Jafnframt er framkvæmdaraðila heimilt að breyta vöxtum af láni íbúðareiganda þannig að þeir verði hinir sömu og vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins miðað við þann tíma er íbúð var leigð út án heimildar.

74. gr.

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

75. gr.

Um innlausn og endursölu á eignaríbúðum vísast til VI. kafla reglugerðar þessarar.

Félagslegar og almennar kaupleiguíbúðir.

76. gr.

Við gerð leigusamnings með kauprétti, samnings um kaup á eignarhlut í íbúð eða við kaupsamning á íbúð stofnast persónulegur réttur leigutaka/kaupanda. Réttur þessi erfist ekki.

Framkvæmdaraðili getur þó heimilað framsal þannig að eftirlifandi maki yfirtaki íbúð við andlát, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

77. gr.

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

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi láni Byggingarsjóðs verkamanna.
2. Vaxtakostnaði af 10% framlagi á vegum framkvæmdaraðila, þó að hámarki sömu vextir og eru á hverjum tíma af lánum til nýrra eða notðara íbúða hjá Byggingarsjóði ríkisins þegar félagslegar kaupleiguíbúðir (eða félagslegar leiguíbúðir) eiga í hlut.

3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af íbúðinni ef framkvæmdaraðili ákveður að þau gjöld falli undir leigu.
4. Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjölbýlishúss.

Óheimilt er að reikna aðra þætti inn í leigu en þá sem fram koma í grein þessari.

Leigan greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum.

Húsnæðisstofnun skal, fyrir 1. janúar ár hvert, senda sveitarfélögum og öðrum framkvæmdaraðilum samræmdar viðmiðunarreglur um útreikning húsaleigu.

78. gr.

Um réttarstöðu leigjenda félagslegra eða almennra kaupleiguíbúða gilda að öðru leyti ákvæði 88.–89. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (85.–86. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

79. gr.

Um réttarstöðu fólks við kaup á almennri eða félagslegri kaupleiguíbúð gilda ákvæði 90.–91. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (87.–88. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

80. gr.

Um réttarstöðu fólks við kaup á eignarhlut í kaupleiguíbúð gildir 92. gr. laganna um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (89. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Þinglýsing og stimpilgjöld.

81. gr.

Eigi skal greiða stimpilgjald af afsölum félagslegra íbúða en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

Eigi skal greiða stimpilgjald af lánssamningum sem Húsnæðisstofnun ríkisins gerir við framkvæmdaraðila vegna byggingar eða kaupa á félagslegum íbúðum. Skuldabréf sem framkvæmdaraðili gefur út í verklok til Húsnæðisstofnunar ríkisins eru einnig stimpilgjaldsfrjáls.

Eigi skal greiða stimpilgjald af skuldabréfum sem kaupendur félagslegra íbúða gefa út til Húsnæðisstofnunar ríkisins. Þó skal greiða stimpilgjald við kaup á almennum kaupleiguíbúðum.

Félagslegar leiguíbúðir.

82. gr.

Um leigugjald gilda ákvæði 77. gr. reglugerðar þessarar.

Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga.

Endurskoðun greiðslu- og vaxtakjara.

83. gr.

Vaxtakjör lána, sem veitt hafa verið úr Byggingarsjóði verkamanna til eignaríbúða frá þeim tíma er vextir urðu breytilegir, þ.e. frá og með gildistöku laga nr. 60/1984, skulu tekin til endurskoðunar að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings í því skyni að kanna hvort viðkomandi eigandi fullnægi enn ákvæðum laga sem gilda um eigna- og tekjumörk félagslegra íbúða hverju sinni. Við þá endurskoðun skal leggja til grundvallar eignir og tekjur viðkomandi síðastliðin þrjú ár. Komi í ljós að eignir og tekjur eru yfir þeim mörkum, sem um þau gilda hverju sinni, ber að breyta vöxtum þannig að þeir verði hinir sömu og af almennum lánum Byggingarsjóðs ríkisins.

Með sama hætti skal endurskoða vaxtakjör á þriggja ára fresti frá því að upphafleg endurskoðun skv. 1. mgr. fór fram.

84. gr.

Hafi tekjur lántakanda lækkað svo frá þeim tíma er kaupsamningur var gerður að stefni í vanskil að mati Húsnæðisstofnunar er húsnæðismálastjórn heimilt að fresta greiðslum í tiltekinn tíma.

VI. KAFLI
INNLAUSN OG ENDURSALA Á FÉLAGSLEGUM ÍBÚÐUM. KAUPSKYLDA. FORKAUPSRÉTTUR.

Kaupskylda. Forkaupsréttur.

85. gr.

Framkvæmdaraðili hefur kaupskyldu á félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiguíbúðum, sem byggðar eru eða keyptar eftir gildistöku laga nr. 70/1990, fyrstu 10 árin frá útgáfu afsals.

Kaupskyldan stendur yfir í 5 ár þegar almennar kaupleiguíbúðir eiga í hlut.

86. gr.

Framkvæmdaraðili hefur kaupskyldu, fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals, á öllum félagslegum eignaríbúðum (verkamannabústöðum) byggðum eftir gildistöku laga nr. 51/1980 til gildistöku laga nr. 70/1990.

87. gr.

Framkvæmdaraðili á forkaupsrétt á íbúðum, sem byggðar hafa verið samkvæmt 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 er innleyst samkvæmt þessum lögum helst forkaupsréttur óbreyttur.

88. gr.

Að loknu kaupskyldutímabili, sbr. 85.–86. gr., á framkvæmdaraðili forkaupsrétt á íbúðunum.

89. gr.

Um íbúðir, sem byggðar voru af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar skv. lögum nr. 97/1965 svo og þær íbúðir sem byggðar voru skv. lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976, skulu gilda sömu reglur og um félagslegar eignaríbúðir (íbúðir í verkamannabústöðum) samkvæmt VI. kafla laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með síðari breytingum.

90. gr.

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

Við þær aðstæður, sem tilgreindar eru í 1. mgr., skal framkvæmdaraðili gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti sem hvílt hafa á íbúðinni. Yfirlýsingunni skal þinglýst. Afrit af yfirlýsingunni skal send Húsnæðisstofnun ríkisins.

91. gr.

Hafni framkvæmdaraðili forkaupsrétti að félagslegri íbúð skal honum eigi veitt lán úr Byggingarsjóði verkamanna næstu þrjú árin frá því forkaupsréttinum var hafnað. Þó á þetta ekki við ef íbúðin hentar ekki að teknu tilliti til fyrirliggjandi umsókna.

Ákvæði þetta á við allar félagslegar eignaríbúðir, einnig þær sem byggðar voru eða keyptar í tíð eldri laga.

Endursala félagslegra íbúða.

92. gr.

Húsnæðisnefnd, í umboði sveitarstjórnar, eða annar framkvæmdaraðili skal annast innkaup og endursölu á félagslegum íbúðum þar sem kaupskylda gildir eða forkaupsréttar er neytt.

Eigandi félagslegrar íbúðar, sem hyggst selja íbúð sína, skal tilkynna það húsnæðisnefnd (eða sveitarstjórn) eða öðrum framkvæmdaraðila. Skal tilkynningin vera skrifleg og án skilyrða.

Þegar um er að ræða íbúðir, sem forkaupsréttur er á, skal skriflegt svar berast innan 30 daga frá móttöku tilkynningar eiganda, ella telst forkaupsrétti hafnað og gildir þá ákvæði 90. 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.

Framkvæmdaraðili kaupir íbúðina og selur síðan að nýju samkvæmt ákvæðum reglugerðar þessarar.

93. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins staðfestir útreikninga framkvæmdaraðila við endursölu íbúða.

94. gr.

Við úthlutun íbúðar til endursölu gætir húsnæðisnefnd, eða annar framkvæmdaraðili, ákvæða IV. kafla reglugerðar þessarar.

Auglýsa skal rækilega endursöluíbúðir innan sveitarfélagsins.

Um útreikning á eignarhluta seljanda.

95. gr.

Um íbúðir sem eru

a. byggðar eftir gildistöku laga nr. 70/1990,
b. byggðar fyrir gildistöku laga nr. 70/1990 og hafa verið endurseldar eftir gildistöku sömu laga og eru keyptar inn öðru sinni, gilda eftirtaldar reglur um verðlagningu, sbr. 101. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (98. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Verðlagsgrundvöllur útreiknings á eignarhluta seljanda (upphaf eignarhaldstíma) miðast í fyrsta lagi við kaupsamning og þá grunnvísitölu sem þar kemur fram og í öðru lagi við grunnvísitölu skuldabréfs Byggingarsjóðs verkamanna eftir því hvað eðlilegast verður talið í hverju tilviki miðað við afhendingartíma íbúðar og endanlegan byggingarkostnað.

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 bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu, 1.5% fyrir hvert eignarhaldsár fyrstu 20 árin eftir að íbúð er afhent í fyrsta sinn, en 0.75% eftir það, af framreiknuðu kaupverði íbúðar.

Um endurbætur, vanrækslu á viðhaldi og uppgjör á lánum Byggingarsjóðs verkamanna og/eða ríkisins gilda ákvæði 98. gr.

96. gr.

Um íbúðir, byggðar eftir gildistöku laga nr. 51/1980, sbr. þó b-lið 95. gr., gilda eftirfarandi reglur um verðlagningu.

Verðlagsgrundvöllur útreiknings á eignarhluta seljanda (upphaf eignarhaldstíma) miðast í fyrsta lagi við kaupsamning og þá grunnvísitölu sem þar kemur fram og í öðru lagi við grunnvísitölu skuldabréfs Byggingarsjóðs verkamanna eftir því hvað eðlilegast verður talið í hverju tilviki miðað við afhendingartíma íbúðar og endanlegan byggingarkostnað.

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 bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu, 1% fyrir hvert eignarhaldsár fyrstu 20 árin eftir að íbúðin var afhent í fyrsta sinn, en 0.5% eftir það, af framreiknuðu kaupverði íbúðarinnar.

Um endurbætur, vanrækslu á viðhaldi og uppgjör á lánum Byggingarsjóðs verkamanna og/eða ríkisins gilda ákvæði 98. gr.

97. gr.

Um íbúðir, byggðar samkvæmt lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 og sem keyptar eru inn í fyrsta sinn, gilda eftirfarandi reglur um verðlagningu, sbr. 104. gr. laga nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (101. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Verðlagsgrundvöllur útreiknings á eignarhluta seljanda (upphaf eignarhaldstíma) miðast í fyrsta lagi við kaupsamning og þá grunnvísitölu sem þar kemur fram og í öðru lagi við grunnvísitölu skuldabréfs Byggingarsjóðs ríkisins/ Byggingarsjóðs verkamanna, eftir því hvað eðlilegast verður talið í hverju tilviki miðað við afhendingartíma íbúðar og endanlegan byggingarkostnað.

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

Verðbætur á stofnframlagi 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 út verðbætur eftir lánskjaravísitölu.

Fyrning, 1/2% fyrir hvert ár eignarhalds, reiknast af kaupverði íbúðar eins og það er framreiknað með verðbótum.

Hlutföll upphaflegra lána, þ.e. 1/26, 1/33 og 1/42, reiknast fyrir jafnmörg heil ár og seljandi hefur átt íbúðina ásamt 1% einföldum ársvöxtum og verðbótum.

Um endurbætur, vanrækslu á viðhaldi og uppgjör á lánum Byggingarsjóðs verkamanna og/eða ríkisins gilda ákvæði 98. gr.

98. gr.

Seljandi félagslegrar íbúðar fær greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Endurbætur þær, sem seljandi á rétt á að fá greiddar, skulu þó aldrei vera umfram það sem fram kemur í reglum sem húsnæðismálastjórn setur þar um.

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

Sé farið fram á mat sérstakra matsmanna á endurbótum eða vanrækslu á viðhaldi skal kostnaður við matið greiddur af þeim sem óskar eftir því.

Viðkomandi framkvæmdaraðili sér um að lán Byggingarsjóðs verkamanna 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.

99. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 97. 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 0.5–1.0% árlega fyrningu. Þessar aukaverðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 1. júlí 1984.

Að öðru leyti gilda ákvæði 98. gr.

100. gr.

Nú fær íbúðareigandi skipti á íbúðum innan endursölukerfisins og skal þá útborgun hans á 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 verðmeiri íbúð.

a. Fjárhæð sú, sem íbúðareigandi á rétt á að fá greidda út við sölu á eigin íbúð, þ.e. brúttó eignarhluti, skal ganga óskipt upp í kaupverð hinnar íbúðarinnar til viðbótar greiðslu samkvæmt b-lið.
b. Kaupandi greiðir að auki 10% af verðmismuni íbúðanna. Verðmismunurinn reiknast út frá endursöluverði eldri íbúðarinnar og söluverði nýju íbúðarinnar (kostnaðarverði) ef hún er ný en ella endursöluverði hennar.
c. Lánshlutfall úr Byggingarsjóði verkamanna miðast við kaupverð íbúðarinnar að frádregnum greiðslum samkvæmt a- og b-lið og að frádegnum yfirteknum lánum ef um þau er að ræða.

Heildarlán getur aldrei orðið hærra en 90% af kaupverði en þó að hámarki sem nemur 90% af kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að ákveða að öryrki eða ellilífeyrisþegi fái hluta af eignarhluta sínum í fyrri íbúð til ráðstöfunar. Beiðni þar að lútandi skal send húsnæðismálastjórn.

Um útreikning á endursöluverði.

101. gr.

Framkvæmdaraðili skal ákveða söluverð félagslegra íbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. Við ákvörðun söluverðs skal m.a. taka tillit til byggingarkostnaðar íbúða á þeim tíma, sem sala fer fram, svo og áhvílandi lána frá Byggingarsjóði verkamanna eða ríkisins.

Húsnæðisstofnun skal staðfesta söluverðið.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá þeim tíma sem kaupsamningur var gerður til söludags.

Frá því verði skal draga fyrningu samkvæmt útreikningi á eignarhluta seljanda.

Við framreiknað verð má bæta kostnaðarverði endurbóta, sem á henni hafa verið gerðar, þó aldrei umfram það sem fram kemur í reglum sem húsnæðismálastjórn setur þar um.

Lán til nýs kaupanda má nema allt að 90% af söluverði íbúðarinnar, þó aldrei hærri fjárhæð en sem nemur 90% af kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar.

102. gr.

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

Við endursölu á bílskýlum gildir 56. gr. um veitingu lána vegna bílskýla.

103. gr.

Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því að íbúð, sem er endurseld, sé lagfærð eins og hægt er að teknu tilliti til aldurs og eðlilegrar notkunar.

Áður en endursala fer fram skal framkvæmdaraðili, fyrir atbeina Byggingarsjóðs verkamanna, gera upp öll lán Byggingarsjóðs ríkisins og óverðtryggð lán Byggingarsjóðs verkamanna svo og lán Byggingarsjóðs verkamanna, sbr. 1. mgr. 68. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum (65. gr., sbr. lög nr. 130/1990).

Þegar um er að ræða sameiginleg veð skal framkvæmdaraðili gangast fyrir því að það verði leyst upp í lán á hverja íbúð.

Framkvæmdaraðili skal gera tæmandi lýsingu á ástandi íbúðar við endursölu. Skal nýr kaupandi staðfesta þessa lýsingu með áritun sinni. Ber framkvæmdaraðili ábyrgð á því að svo sé.

104. gr.

Byggingarsjóði verkamanna er heimilt að lána til framkvæmdaraðila, til bráðabirgða, fjármagn til að kaupa inn íbúðir sem boðnar eru til sölu. Lánið skal veitt til þriggja mánaða, verðtryggt með vísitölu lánskjara.

Við uppgjör á láni skv. 1. mgr. skal framkvæmdaraðili endurgreiða Byggingarsjóði verkamanna 10% framlag nýs kaupanda, ásamt 10% af láni sveitarfélags, þar sem það á við, ásamt þinglýstu skuldabréfi nýs kaupanda.

105. gr.

Ef kaupandi er ekki fyrir hendi eða ef enginn uppfyllir skilyrði laga um úthlutun, er framkvæmdaraðila heimilt að leigja íbúð tímabundið þar til kaupandi fæst. Framkvæmdaraðili skal kosta kapps um að eignaríbúð sé ekki lengur í leigu en þörf krefur og uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga segja til um.

Um fjárhæð leigu vísast til 77. gr.

VII. KAFLI
FÉLAGSLEGAR ÍBÚÐIR Á VEGUM FÉLAGASAMTAKA OG FYRIRTÆKJA.

Félagasamtök.

106. gr.

Með félagi er í reglugerð þessari átt við skipulagsbundin samtök er vinna að sameiginlegu langtímamarkmiði að húsnæðismálum sem samræmist ákvæðum reglugerðar þessarar.

Reki félag atvinnustarfsemi gilda ákvæði 115.–123. gr.

107. gr.

Hyggist félag koma á fót almennum eða félagslegum kaupleiguíbúðum eða félagslegum leiguíbúðum og sækja til þess um lán frá Húsnæðisstofnun ríkisins skal félagið senda samþykktir/lög sín til félagsmálaráðherra til staðfestingar.

108. gr.

Skilyrði þess að félag hljóti staðfestingu félagsmálaráðherra er að eftirfarandi atriði komi fram í samþykktum/lögum þess:

1. Tilgangur félagsins sé m.a. sá að koma á fót og reka almennar og/eða félagslegar kaupleiguíbúðir eða félagslegar leiguíbúðir í þágu félagsmanna sinna. Verkefnið sé langtímaverkefni.
2. Fram komi hvert sé stofnfé félagsins og hver sé fjárhagsleg ábyrgð þess gagnvart íbúum. Uppfylli félög í upphafi skilyrði 109. gr. gagnvart hverri húseiningu/framkvæmd er heimilt að gera undanþágu frá skilyrðinu um sjálfstætt stofnfé.

3. Eignar- og afnotaréttur á almennum og félagslegum kaupleiguíbúðum sé með eftirfarandi hætti:
   - Leiga með kauprétti.
   - Leiga með kaupum á eignarhluta í íbúð.
   - Kaup á íbúðinni.

   Fram komi að íbúar eigi val um einn af ofangreindum kostum. Heimilt er þó að víkja frá því ef félagsskapur er byggður um eitt ákveðið form kaupleiguíbúða.
4. Í samþykktum félagsins komi fram að réttur einstaklinga til íbúða sé bundinn við þau atriði er fram koma í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins og IV. kafla reglugerðar þessarar.
5. Í samþykktum félagsins komi fram að hver húseining/framkvæmd verði sjálfstæð rekstrareining.
6. Tilgreint sé hvernig fari með eigur félagsins við félagsslit.

109. gr.

Félög skulu sýna fram á það, við lánsumsókn hjá Húsnæðisstofnun ríkisins, að þau hafi fjárhagslegt bolmagn til þess að greiða lögbundin 10% eða 30% af kostnaðarverði íbúða. Því til staðfestingar skulu félögin leggja fram ábyrgð, þ.e. ábyrgð sveitarfélags í samræmi við 89. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986 eða staðfestar yfirlýsingar um kaup einstaklinga á eignarhluta, ábyrgð af hálfu banka eða annað sem Húsnæðisstofnun metur gilt.

110. gr.

Félagasamtök sem tekið hafa ákvörðun um að koma á fót félagslegu húsnæði skulu gera húsnæðisnefnd grein fyrir fyrirætlunum sínum, svo sem um fjölda og gerð þeirra íbúða sem þeir hyggjast koma á fót.

111. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins er heimill aðgangur að bókhaldi þeirra rekstrareininga, sem ná til félagslegra íbúða, á meðan lán frá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna hvíla á hlutaðeigandi húsnæði.

112. gr.

Að öðru leyti gilda ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum, um skyldur, ábyrgð og verksvið framkvæmdaraðila.

113. gr.

Félagasamtök sem byggja félagslegar íbúðir skulu leggja allt að 1% af samþykktum byggingarkostnaði í tryggingarsjóð, sbr. 59. gr.

Um tryggingarsjóð vísast að öðru leyti til 60.–67. gr.

114. gr.

Um ráðstöfun íbúða á vegum félagasamtaka gilda ákvæði 23.–31. gr. eftir því sem við á, (félagslegar og almennar kaupleiguíbúðir, leiguíbúðir).

Um byggingu eða kaup á íbúðum gildir III. kafli reglugerðar þessarar.

Um rétt einstaklinga til íbúða gildir IV. kafli reglugerðar þessarar.

Um réttarstöðu gildir 76.–84. gr.

Um innlausn og endursölu íbúða á vegum félagasamtaka gildir VI. kafli reglugerðar þessarar.

Fyrirtæki. 15. gr.

Með fyrirtæki er átt við einstaklinga, félög eða aðra aðila sem reka sjálfstæða starfsemi.

116. gr.

Skilyrði fyrir lánveitingu til fyrirtækja vegna almennra kaupleiguíbúða er að fyrirtæki sýni fram á að brýn nauðsyn sé á því að koma upp íbúðarhúsnæði vegna starfsemi sinnar.

Því til sönnunar skulu fyrirtæki leggja fram eftirfarandi gögn:

a. Umsögn sveitarstjórnar um skort á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og ástand atvinnumála.
b. Greinargerð fyrirtækisins um það að íbúðarhúsnæði á vegum þess sé grundvallaratriði þess að nægilegt vinnuafl fáist.

117. gr.

Fyrirtæki sem hyggst koma á fót almennum kaupleiguíbúðum skal setja um það verkefni sérstakar samþykktir eða reglur er hljóta skulu staðfestingu félagsmálaráðherra.

Í framangreindum samþykktum/reglum komi eftirfarandi fram:

1. Markmið með framkvæmdum fyrirtækisins að húsnæðismálum sé að koma á fót og reka almennar kaupleiguíbúðir vegna starfsemi sinnar. Verkefnið sé langtímaverkefni.
2. Fram komi hvert sé stofnfé fyrirtækisins, hver sé fjárhagsleg ábyrgð þess gagnvart íbúum. Uppfylli fyrirtæki í upphafi skilyrði 119. gr. gagnvart hverri húseiningu/framkvæmd er heimilt að gera undanþágu frá skilyrðinu um sjálfstætt stofnfé.
3. Eignar- og afnotaréttur á almennum kaupleiguíbúðum sé með eftirfarandi hætti:
   - Leiga með kauprétti.
   - Leiga með kaupum á eignarhluta í íbúð.
   - Kaup á íbúðinni.

   Fram komi að íbúar eigi val um einn af þremur ofangreindum kostum.
4. Í samþykktum komi fram að réttur einstaklinga til íbúða sé bundinn við þau atriði er fram koma í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins og IV. kafla reglugerðar þessarar.
5. Stofnuð sé sjálfstæð rekstrareining um hverja húseiningu/framkvæmd.
6. Tekið sé fram hvernig fari með eigur fyrirtækisins verði það lagt niður.

118. gr.

Fyrirtæki sem tekið hafa ákvörðun um að koma á fót almennum kaupleiguíbúðum skulu gera húsnæðisnefnd grein fyrir fyrirætlunum sínum, svo sem um fjölda þeirra og gerð.

119. gr.

Fyrirtæki skulu sýna fram á það, við lánsumsókn, að þau hafi fjárhagslegt bolmagn til þess að greiða lögbundin 10% eða 30% af kostnaðarverði íbúða. Því til staðfestingar skulu fyrirtækin leggja fram ábyrgð af hálfu banka, ábyrgð sveitarfélags í samræmi við ákvæði 89. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986 eða annars ábyrgs aðila.

120. gr.

Húsnæðisstofnun er heimill aðgangur að bókhaldi þeirra rekstrareininga, sem taka til almennra kaupleiguíbúða, á meðan lán frá Byggingarsjóði ríkisins/verkamanna hvílir á hlutaðeigandi húsnæði.

121. gr.

Fyrirtæki sem byggja almennar kaupleiguíbúðir skulu leggja allt að 1% af samþykktum byggingarkostnaði í tryggingarsjóði, sbr. 59. gr.

Um tryggingarsjóð vísast að öðru leyti til 60.–67. gr.

122. gr.

Að öðru leyti gilda ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með áorðnum breytingum um skyldur, ábyrgð og verksvið framkvæmdaraðila.

123. gr.

Um ráðstöfun íbúða á vegum fyrirtækja gilda ákvæði 23.–31. gr. eftir því sem við á um almennar kaupleiguíbúðir.

Um byggingu eða kaup á íbúðum gildir III. kafli reglugerðar þessarar.

Um rétt einstaklinga til almennra kaupleiguíbúða gildir ákvæði 71. gr.

Um réttarstöðu gilda ákvæði 76.–81. gr.

Um innlausn og endursölu íbúða á vegum fyrirtækja gildir VI. kafli reglugerðar þessarar.

VIII. KAFLI
ÝMIS ATRIÐI.

124. gr.

Framkvæmdaraðili 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.

125. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkvæmt reglugerð þessari, seld á nauðungaruppboði samkvæmt lögum nr. 57/1949 um nauðungaruppboð og getur framkvæmdaraðili þá neytt forkaupsréttar síns og krafist þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð framkvæmdaraðila út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða á verði skv. 95.–99. gr., eftir því sem við á, ef það er lægra en hæsta boð. Verð þetta skal ákveðið áður en liðinn er sá frestur, sem uppboðshaldari hefur samkvæmt uppboðsskilmálum til samþykkis eða synjunar á boði, enda veiti uppboðshaldari framkvæmdaraðila hæfilegan frest til þess að fá ákvörðun um verðið. 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 framkvæmdaraðili eignast samkvæmt þessari grein er heimilt að endurselja að fullnægðum skilyrðum þessarar reglugerðar.

126. gr.

Ef meirihluti íbúðareigenda í byggingarflokki innan byggingarfélags verkamanna, sbr. 107. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins með áorðnum breytingum (104. gr., sbr. lög nr. 130/1990) samþykkir við skriflega allsherjaratkvæðagreiðslu að stofna húsfélög í fjölbýlishúsum innan flokksins í samræmi við ákvæði laga nr. 59/1976, skulu húsfélögin taka sameiginlegt viðhald fasteignanna í sínar hendur. Samþykktin tekur gildi við næstu áramót eftir að hún er gerð að því tilskildu að samþykktin hafi verið tilkynnt byggingarfélagi verkamanna með að minnsta kosti þriggja mánaða fyrirvara miðað við áramótin og að við fyrirhugaða gildistöku hennar hafi fjármálaviðskipti byggingarflokksins og félagsins verið gerð upp. Með samkomulagi aðila má þó ákveða annan gildistökutíma en að framan greinir.

Þegar íbúðareigendur í byggingarflokki hafa gert samþykkt skv. 1. mgr. skulu þeir kjósa hlutfallskosningu þriggja manna nefnd til að annast uppgjör fyrir byggingarflokkinn við félagið. Jafnframt skal nefndin hafa með höndum og fylgja eftir uppgjöri milli fjölbýlishúsaeigenda í flokknum innbyrðis, ef ástæða þykir til að taka upp jöfnunargreiðslur milli þeirra vegna áberandi misvægis í viðhaldi. Takist ekki samkomulag um þetta milli fjölbýlishúsaeigenda skal nefndin óska eftir því við húsnæðismálastjórn að hún skipi matsmenn til að skera úr ágreiningnum.

Gildistaka.

127. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988, sbr. lög nr. 76/1989, nr. 70/1990, nr. 124/1990 og nr. 130/1990, öðlast gildi þegar í stað.

Jafnframt er úr gildi felld reglugerð um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðir nr. 180/1987, sbr. rg. nr. 30/1989. Einnig er úr gildi felld reglugerð um kaupleiguíbúðir nr. 86/1989.

Félagsmálaráðuneytið, 31. janúar 1991.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Þorgerður Benediktsdóttir.

Nr. 47 17. janúar 1991

GJALDSKRÁ

Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

1. gr.

Orkuveitusvæði.

Gjaldskrá þessi gildir fyrir orkuveitusvæði Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

2. gr.

Raforkugjöld.

A. Almennir taxtar.

A.1 Verð á rafmagni til allrar almennrar notkunar, sem eigi er sérstaklega talin hér á eftir:

Fast gjald	2 080,00	(2 589,60)	kr/ár
Orkugjald	5,03	(6,26)	kr/kWh

A.2 Verð á rafmagni til notkunar við mannvirkjagerð, svo og við breytingar á eldri mannvirkjum:

Fast gjald	4 160,00	(5 179,20)	kr/ár
Orkugjald	6,54	(8,14)	kr/kWh

B. Afltaxtar.

B.1 Verð á rafmagni til meiri háttar vélanotkunar:

Fast gjald	35 700,00	(44 446,50)	kr/ár
Aflgjald	6 280,00	(7 818,60)	kr/kW/ár
Orkugjald	1,93	(2,40)	kr/kWh

Aflgjald greiðist samkvæmt mælingu miðað við 15 mínútna meðalgildi afls, enda sé lágmarksafl 30 kW.

Heimilt er að sammæla raforku til órofinnar iðnaðarhitunar með vélanotkuninni.

Einnig er notendum, sem greiða fyrir 100 kW afl eða meira, heimilt að kaupa alla raforku sína samkvæmt þessum taxta.