

REGLUGERÐ

um félagslegar íbúðir
og Byggingarsjóð verkamanna.

I. KAFLI

Um verksvið sveitarstjórna og húsnæðisnefnda.

Nokkrir þættir um verksvið sveitarstjórna.

Skipun í húsnæðisnefndir.

1. 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.

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

2. 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.

Tilnefning fulltrúa samtaka launafólks 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.

3. 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.

Sveitarfélög sem ekki skipa húsnæðisnefnd.

4. 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.

Ákvæði 10.–22. gr. reglugerðar þessarar um verkefni húsnæðisnefndar eiga, eftir því sem við á, við um sveitarstjórnir í sveitarfélögum með færri en 400 íbúa sem ekki hafa skipað húsnæðisnefnd.

Félagsmálanefnd falin úthlutun leiguíbúða.

5. gr.

Sveitarstjórn er heimilt að fela félagsmálanefnd umsjón og útleigu leiguhúsnaðis á vegum sveitarfélagsins. Um úthlutun íbúða gilda ákvæði reglugerðar þessarar.

Byggingarframkvæmdir við félagslegar íbúðir og ábyrgð sveitarstjórna á þeim.

6. gr.

Að fenginni staðfestingu húsnaðismálastjórnar 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 húsnaðisnefnd að sjá um allan nauðsynlegan undirbúning.

7. gr.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á því að verð íbúða sé innan ramma þess kostnaðargrundvallar sem húsnaðismálastjórn hefur sett. Komi í ljós, á síðari stigum við byggingu íbúðar, að byggingarkostnaður fer fram úr kostnaðargrundvelli húsnaðismálastjórnar fjármagnar sveitarfélag þann umframkostnað.

Framkvæmdalán Byggingarsjóðs verkamanna til byggingar eða kaupa á félagslegum íbúðum eru á nafni sveitarstjórnar.

Sveitarstjórn felur húsnaðisnefnd að annast undirbúning samninga. Samningar skulu lagðir fyrir sveitarstjórn til staðfestingar. Sveitarstjórn getur falið húsnaðisnefnd að undirrita lánsamninga.

Lögheimili í sveitarfélaginu.

8. gr.

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

Aðrar skyldur, ábyrgð og verksvið sveitarstjórna.

9. gr.

Um aðrar skyldur, ábyrgð og verksvið sveitarstjórna, svo sem stefnumótun, frumkvæði, áætlanagerð, fjárhagslega ábyrgð, greiðslu á 3,5% framlagi og lánveitingu á 10% af kostnaðarverði eignaríbúða, gilda ákvæði 40.–44. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995. Um kaupskyldu og forkaupsrétt vísast til 82.–86. gr. laganna.

Helstu verkefni húsnaðisnefnda.*Áætlanir og kannanir á þörf fyrir íbúðir.*

10. gr.

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

Húsnaðisnefnd 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 húsnaðisnefnd áætlun um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum til fjögurra ára sem staðfest skal af sveitarstjórn og endurskoðuð árlega.

Byggingaframkvæmdir eða kaup á íbúðum.

11. gr.

Pegar 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.

12. gr.

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

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

Húsnæðisnefnd skal árlega láta gera reikningsyfirlit yfir þær íbúðir sem keyptar eru. Halda skal sérstakan reikning um þær framkvæmdir sem í gangi eru. Að loknum hverjum áfanga skal gera heildarreikning um byggingarkostnað og skiptingu hans á einstakar íbúðir í áfanganum. Húsnæðisstofnun skal hafa aðgang að bókhaldsgögnum húsnæðisnefndar, undirrituðum af kjörnum endurskoðendum sveitarstjórnar. Sveitarstjórn staðfestir bókhaldið.

13. gr.

Húsnæðisnefnd skal kosta kapps um að íbúðir, byggðar eða keyptar á hennar vegum, séu bæði vandaðar að allri gerð og eins ódýrar og frekast er kostur, sbr. reglur sem húsnæðismálastjórn setur. Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingarverktökum með útboðum, leitað sé tilboða eða annarra leiða sem tryggja hagkvæman byggingarkostnað.

Upplýsingar og þjónusta við íbúa sveitarfélagsins.

14. gr.

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

Úthlutun á íbúðum.

15. gr.

Húsnæðisnefnd sér um úthlutun á félagslegum íbúðum á hennar vegum til einstaklinga. Hún ber ábyrgð á því að tekju- og eignamörk og greiðslugetan séu innan tilskilins ramma, sbr. sérstaka reglugerð um tekju- og eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða. Ákvörðun húsnæðisnefndar um úthlutun íbúðar er fullnaðarákvörðun.

Séu hins vegar eignir, tekjur eða greiðslugeta utan tilskilins ramma getur húsnæðisnefnd sótt um undanþágu Húsnæðisstofnunar ríkisins ef ástæða þykir til, sbr. 64. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995.

16. gr.

Komi í ljós að fleiri umsækjendur uppfylla skilyrði laga og reglugerðar til úthlutunar á félagslegum íbúðum 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 húsnaðisaðstæðum og horfum í þeim efnum. Skal þar m.a. höfð hliðsjón af þröngbýli, hvort húsnaði 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.

17. gr.

Við úthlutun húsnaðisnefndar á félagslegum íbúðum skal þess gætt að samræmi sé á milli fjölskyldustærðar og íbúðarstærðar í hverju einstöku tilviki eftir sérstökum viðmiðunarreglum sem húsnaðismálastjórn setur.

18. gr.

Við úthlutun á félagslegum íbúðum getur húsnaðisnefnd haft samráð eða samvinnu við félagsmálanefnd, sbr. lög um félagsþjónustu sveitarfélaga, eftir því sem hún telur þörf á.

19. gr.

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

20. gr.

Í framhaldi af ákvörðun um úthlutun skal gerður kaupsamningur á eyðublaði sem útgefið er af Húsnaðisstofnun ríkisins. Í kaupsamningnum skal gera grein fyrir réttindum og skyldum kaupanda að félagslegu húsnaði. Húsnaðisnefnd skal sjá um að kaupandi fái afsal vegna kaupa á íbúð innan mánaðar frá því lokauppgjör liggur fyrir, enda hafi húsnaðisnefnd 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.

21. gr.

Húsnaðisnefndir skulu senda Húsnaðisstofnun ríkisins reglulega yfirlit yfir úthlutanir á íbúðum samkvæmt þeim verklagsreglum sem Húsnaðisstofnun setur um samskipti húsnaðisnefnda og Húsnaðisstofnunar og kynnir húsnaðisnefndum sérstaklega.

Leiði athugun Húsnaðisstofnunar í ljós að húsnaðisnefnd hafi úthlutað íbúð til einstaklings sem ekki uppfyllti skilyrði reglugerðar um tekjumörk, eignamörk eða greiðslugetu, er húsnaðismálastjórn heimilt að ákvarða að húsnaðisnefnd sendi öll gögn um úthlutanir til staðfestingar Húsnaðisstofnunar í eitt ár frá þeim tíma að hin ólögmæta úthlutun átti sér stað. Þær íbúðir sem undir ákvæði þetta falla eru íbúðir til eignar, leigu með eignarhlut eða leigu með kauprétti.

Um breytingar á lánskjörum og lánshlutfalli á lánum hjá þeim einstaklingum, sem húsnaðisnefnd hefur úthlutað íbúðum án þess að þeir uppfylltu skilyrði 2. mgr. þessarar greinar, vísast til 67. og 68. gr. reglugerðar þessarar.

22. gr.

Húsnaðisnefnd sér um útreikning á húsaleigu félagslegra íbúða, sbr. 70. gr. Húsnaðisnefnd skal senda Húsnaðisstofnun upplýsingar um einstaka húsaleigusamninga fari Húsnaðisstofnun fram á það.

II. KAFLI

Lán og lánskjör félagslegra íbúða.

23. gr.

Lánaflokkar Byggingarsjóðs verkamanna eru eftirfarandi:

Tegund	Lánshlutfall	Lánstími
1.a Félagslegar kaupleiguíbúðir (leiga)	90%	50 ár
1.b Félagslegar kaupleiguíbúðir (eignarhlutur)	90%	50 ár
1.c Félagslegar kaupleiguíbúðir (kaup)	90%	43 ár
2. Félagslegar eignaríbúðir	90%	43 ár
3. Félagslegar leiguíbúðir	90%	50 ár
4.a Almennar kaupleiguíbúðir (leiga)	90%	50 ár
4.b Almennar kaupleiguíbúðir (10% eignarhlutur)	90%	50 ár
4.c Almennar kaupleiguíbúðir (30% eignarhlutur)	70%	50 ár
4.d Almennar kaupleiguíbúðir (10% kaup)	90%	43 ár
4.e Almennar kaupleiguíbúðir (30% kaup)	70%	43 ár
5. Félagslegar eignaríbúðir á lögbýlum	90%	43 ár

Heimilt er húsnæðismálastjórn að veita viðbótarlán, allt að 10%, til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með kaup á íbúð. Jafnframt er þá heimilt að 90% lánið sé afborgunarlaust þar til viðbótarlánið er uppgreitt.

Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

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

Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina.

24. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til byggingar félagslegra íbúða mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði, en þó ekki hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Skal kostnaðargrundvöllur miðast við raunverð á fermetra sem uppgjör á félagslegum íbúðum leiðir í ljós.

Komi í ljós þegar í upphafi að kostnaður við framkvæmdir er hærri en kostnaðargrundvöllur húsnæðismálastjórnar er synjað um lán.

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, sbr. 1. mgr., að teknu tilliti til fyrningar samkvæmt reglum sem húsnæðismálastjórn setur.

25. gr.

Auk lána samkvæmt 24. gr. er heimilt að veita lán vegna neðangreinds byggingarkostnaðar, enda fari heildarkostnaður ekki fram úr þeim kostnaðargrundvelli um hámarksverð á íbúðum sem húsnæðismálastjórn hefur ákveðið:

- Bílskýla í nýbyggingum.
- Bílskýla/ bílskúra í notuðu íbúðarhúsnæði.
- Upphitunar í gangstétt.
- Meiri háttar utanhússviðhalds í fjöleignarhúsi.

III. KAFLI

Bygging eða kaup á félagslegum íbúðum.**Umsóknir framkvæmdaraðila um lán.****Undirbúningur framkvæmda.**

26. gr.

Þegar sveitarstjórn, eftir tillögu húsnæðisnefndar, hefur tekið ákvörðun um að hefja byggingu félagslegra íbúða tilkynnir hún þá ákvörðun sína til Húsnæðisstofnunar ríkisins og sækir jafnframt formlega um lán.

Á sama hátt skulu félagasamtök og fyrirtæki tilkynna ákvörðun sína.

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

27. gr.

Framkvæmdaraðilar skulu sjá til þess að íbúðir, byggðar eða keyptar 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.

Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingarverktökum með útboðum, leitað sé tilboða eða annarra leiða sem tryggja hagkvæman byggingarkostnað.

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.

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

Stærðir íbúða.

28. gr.

Hámarksstærð félagslegra íbúða er 130 m² (brúttó). Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að veita lán til stærri íbúða í notuðu íbúðarhúsnæði, enda sýni framkvæmdaraðili fram á að það sé sannanlega ódýrari kostur en nýtt húsnæði eða aðstæður í sveitarfélaginu eru með þeim hætti að annað húsnæði er ekki fyrir hendi. Við mat á undanþágu skal þess gætt að rekstrarkostnaður íbúðar verði engu að síður viðráðanlegur. Brúttóflatarmál hverrar íbúðar er reiknað samkvæmt skráningartöflu, sbr. 1. gr. reglugerðar nr. 538/1995 um eignarskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum, þó þannig að aðeins er tekinn brúttóflötur lokaðra rýma að frádregnu brúttóflatarmáli bílskýla og rýmis með salarhæð undir 1,8 m.

Ákvörðun húsnæðismálastjórnar.

29. gr.

Að lokinni athugun á þeim gögnum sem húsnæðismálastjórn krefst af framkvæmdaraðila um fyrirhugaðar framkvæmdir tekur hún ákvörðun um hvort framkvæmdin samrýmist ákvæðum laga og reglugerðar þessarar. Sé svo heimilar húsnæðismálastjórn hlutaðeigandi að hefja framkvæmdir; að byggja eða kaupa íbúðir.

Jafnframt skal þess gætt við athugun á teikningum sem fyrir liggja að íbúðastærðir séu í eðlilegu samræmi við áætlanir um þörf fyrir félagslegar íbúðir og mismunandi fjölskyldustærðir.

Framkvæmdalán.

30. gr.

Telji Húsnæðisstofnun að fullnægt sé þeim skilyrðum sem þarf til þess að hefjast handa við byggingaframkvæmdir, eða til að kaupa íbúð, veitir hún viðkomandi framkvæmdaraðila framkvæmdalán með þeim hætti að gerður er lánssamningur við hann um greiðslu lánsins. Ekki er greitt umfram verkstöðu á hverjum tíma.

Framkvæmdalán má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, en þó ekki hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Skilyrði þess að lán sé veitt er að við upphaf framkvæmda sé ljóst að byggingarkostnaður eða kaupverð íbúða sé innan ramma kostnaðargrundvallar, sbr. 1. mgr. 24. gr.

Húsnæðismálastjórn miðar lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna við lægsta fullgilda tilboð í hverju einstöku tilviki þó framkvæmdaraðili velji að taka öðru tilboði. Ef framkvæmdaraðili sýnir fram á með rökum að annað tilboð er hagstæðara en það lægsta er heimilt að miða lánveitingar við það.

Framkvæmdirnar standa sjálfar til tryggingar veittu framkvæmdaláni á hverjum tíma. Þó er heimilt við kaup á notuðum íbúðum að taka gilda ábyrgð sveitarstjórnar til tryggingar á láninu samkvæmt nánari reglum húsnæðismálastjórnar. Akvæði þetta á jafnt við hvort sem sveitarfélög eða aðrir aðilar standa að framkvæmdum.

31. gr.

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

Heimilt er við upphaf framkvæmda að greiða allt að 5% umfram verkstöðu framkvæmda, enda verði lagðar fram fullnægjandi tryggingar að mati Húsnæðisstofnunar.

Lán sveitarfélagsins, sbr. 9. gr., til framkvæmda á félagslegum eignaríbúðum, (þó ekki á lögbýlum), þ.e. 10% af byggingarkostnaði, skal dregið frá hverri greiðslu lánsins úr Byggingarsjóði verkamanna, enda greiðist það jöfnum höndum miðað við framkvæmdahraða.

32. gr.

Heimilt er að telja sem hluta af byggingarkostnaði eða kaupverði kostnað framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og almenna verkstjórn, sem nemi eftirfarandi hlutföllum af verksamningi, með verðbótum, að viðbættum hönnunarkostnaði. Húsnæðisstofnun getur óskað eftir sundurliðuðu uppgjöri á þessum kostnaði með lokauppgjöri.

- a. Allt að 2% þegar keypt er fokhelt, fullbúið hús eða notað.
- 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.

33. gr.

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 sem ekki verða raktar til óeðlilegs dráttar eða vanrækslu af hálfu framkvæmdaraðila.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að telja vexti og verðbætur lána frá öðrum aðilum en Byggingarsjóði verkamanna til byggingarkostnaðar, enda hafi lán frá þeim aðilum verið tekin eftir að húsnæðismálastjórn heimilaði framkvæmdaraðila að hefja framkvæmdir, sbr. 29. gr. Ákvæði þetta tekur einungis til þess fjármagnskostnaðar sem er lægri eða sá sami og kostnaður af láni Byggingarsjóðs verkamanna.

34. gr.

Óheimilt er að veita lán til framkvæmda við aukaverk sem er umfram upphaflegan verk-samning fyrr en í verklok, enda hafi verið um það samið við Húsnæðisstofnun áður en til þeirra framkvæmda kemur. Umsókn um lán skal fylgja greinargerð frá framkvæmdaraðila.

*Eftirlit framkvæmdaraðila með
framkvæmdum (verkum).*

35. gr.

Framkvæmdaraðili skal hafa reglubundið eftirlit með verkum sem fara fram á bygg-ingartíma í því skyni að tryggja gæði við hönnun og framkvæmd verksins. Skal fram-kvæmdaraðili sjá um að unnar séu skriflegar skýrslur um eftirlit á byggingarstað þar sem skráðir eru helstu verkþættir og framvinda verksins hverju sinni. Ef um er að ræða kaup á íbúðum í smíðum eða nýjum íbúðum á almennum markaði, skal gerð úttekt sem sýni hvernig staðið hefur verið að eftirliti á þeim byggingarþáttum sem lokið er þegar kaup eru gerð. Skýrslur þessar og úttektir skulu liggja fyrir við lokaúttekt Húsnæðisstofnunar.

Framkvæmdaraðili skal sjá um að sérstök úttekt hafi verið gerð áður en ábyrgð verktaka samkvæmt ÍST 30 eða öðrum framlögðum gögnum rennur út. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því að úttekt þessi sé gerð og ber kostnað af henni. Sá kostnaður telst til kostnaðar samkvæmt a– d lið 32. gr.

Lokaúttekt.

36. gr.

Þegar íbúð í byggingu er fullgerð ber framkvæmdaraðila að tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins um lok framkvæmda. Húsnæðisstofnun ber síðan ábyrgð á því að lokaúttekt 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. 29. gr. og að íbúðin sé fullgerð og tilbúin til afhendingar.

Ef keypt er notuð íbúð ber framkvæmdaraðila að tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins um afhendingardag íbúðarinnar. Húsnæðisstofnun ber síðan ábyrgð á því að gerð sé úttekt á íbúðinni áður en afhending fer fram. Við úttektina skal þess gætt að öllum endurbótum sé lokið.

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.

Lokauppgjör.

37. gr.

Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því að lokauppgjöri sé skilað Húsnæðisstofnun ríkisins innan mánaðar eftir að lokaúttekt fór fram og er þá helmingur af eftirstöðvum framkvæmda-láns greiddur.

Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því að þinglýstum skuldabréfum sé skilað Húsnæðis-stofnun ríkisins innan tveggja mánaða eftir að lokaúttekt fór fram og er lánsamningur þá gerður upp.

38. gr.

Þar sem stærri byggingaráfangar eða heil hverfi eru byggð af félagslegum íbúðum skal skipta þeim í smærri áfanga, áður en lánveiting er ákveðin, 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 skal lánssamningur gerður upp um leið.

Skipting byggingarkostnaðar og endanleg samþykkt hans.

39. gr.

Framkvæmdaraðili ákveður skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir.

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

Húsnæðisstofnun skal staðreyna byggingarkostnað eða kaupverð.

Bílskýli. Nýbyggingar.

40. gr.

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

Þó er heimilt að veita lán til bílskýla í nýbyggingum ef nauðsynlegt er af skipulagsástandum að bílskýli fylgi íbúð. Með bílskýli er hér átt við skýli sem uppfyllir eftirtalin skilyrði:

- a. Skýlið skal byggt við fjöleignarhús.
- 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.

Heildarkostnaður íbúðar, bílskýlis og upphitunar í gangstétt, sbr. 43. gr., má ekki fara fram úr þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn setur um hverja íbúð.

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

Við ákvörðun á byggingarkostnaði bílskýlis skal kostnaðinum skipt niður á íbúðareigendur samkvæmt reglum húsnæðismálastjórnar.

41. gr.

Í þeim tilvikum er bílskýli falla utan við þau skilyrði sem fram koma í 40. gr. er þó heimilt að veita öldruðum og fötluðum sérstök lán til bílskýla, enda liggi fyrir umsögn félagsmálanefndar og framkvæmdaraðila um þörf viðkomandi einstaklings á bílskýli.

Bílskýli eða bílskúrar sem fylgja notuðu íbúðarhúsnæði.

42. gr.

Í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt að veita lán til bílskýla eða bílskúra í notuðu íbúðarhúsnæði. Skilyrði er að framkvæmdaraðili sýni fram á að annað húsnæði sé ekki fyrir hendi í sveitarfélaginu eða það sé ódýrara að kaupa notað húsnæði, ásamt bílskýli eða bílskúr, en að byggja nýtt. Jafnframt er skilyrði að samanlagður kostnaður sé undir kostnaðargrundvelli húsnæðismálastjórnar að teknu tilliti til fyrningar.

Upphitun í gangstétt.

43. 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. Þó er aðeins heimilt að veita lán til upphitunar í gangstétt að fyllsta hagkvæmis sé gætt, þ.e. hitalögn sé lögð stystu leið frá bílastæði eða götu að hverjum inngangi.

Tryggingasjóður vegna byggingargalla.*Hlutverk sjóðsins.*

44. gr.

Framkvæmdaraðili, þ.e. sveitarfélag, félagsamtök eða fyrirtæki, skal leggja allt að 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar félagslegrar íbúðar í tryggingasjóð vegna byggingargalla. Sjóðurinn gegnir því hlutverki að tryggja gæði og bæta tjón sem sannanlega er til komið vegna galla sem ekki er hægt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi. Sjóðurinn skal vera í vörslu Byggingarsjóðs verkamanna.

Skilyrði fyrir greiðslum úr sjóðnum.

45. gr.

Skilyrði fyrir greiðslu úr sjóðnum eru:

1. Íbúðirnar hafi verið byggðar eftir stofnun sjóðsins enda hafi verið tekið allt að 1% iðgjald vegna þeirra, sbr. 44. gr.
2. Galla megi ekki rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi eða til eðlilegs slits.
3. Reglubundið eftirlit og úttekt framkvæmdaraðila hafi verið framkvæmt skv. 35. gr.
4. Úttektir byggingarfulltrúa á einstökum þáttum framkvæmdarinnar hafi farið fram og við lokaúttekt liggja fyrir vottorð byggingarfulltrúa á þeim byggingarstigum sem getið er um í byggingarreglugerð.
5. 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.
6. Lokaúttekt Húsnæðisstofnunar hafi farið fram við verklok. Skrifleg skýrsla skal liggja fyrir þar sem m.a. er staðfest hvort skilyrðum 3.–5. tölul. þessarar greinar sé fullnægt.
7. Að tryggingar verktaka bæti ekki tjónið.

Fjárreiður sjóðsins.

46. gr.

Fjár til sjóðsins skal aflað með gjaldi sem nema skal allt að 1% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 44. gr. Þessu gjaldi skal bætt við endanlegan kostnað við framkvæmdina.

Bókhald sjóðsins skal vera aðskilið frá öðrum þáttum í rekstri Byggingarsjóðs verkamanna.

Iðgjöld í sjóðinn eru ekki afturkræf.

47. gr.

Fé tryggingasjóðsins skal ávaxtað með tryggum hætti.

Heimilt er að ráðstafa allt að helmingi af eignum sjóðsins til útlána til Byggingarsjóðs verkamanna. Lán þessi skulu verðbætt samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Húsnæðismálastjórn tekur ákvörðun um vexti af þessum lánum með hliðsjón af vöxtum af útlánum Byggingarsjóðs verkamanna.

Sjóðnum er heimilt að endurbyggja sig.

Greiðslur úr sjóðnum.

48. gr.

Eigandi gerir kröfur til framkvæmdaraðila um úrbætur. Framkvæmdaraðili gerir síðan sjálfur rökstudda kröfu um greiðslu úr sjóðnum.

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

49. gr.

Sjóðurinn á endurkröfurétt á verktaka eða þá aðra sem samkvæmt lögum og almennum reglum skaðabótaréttar bera ábyrgð á tjóni sem bætt hefur verið af sjóðnum.

50. gr.

Ábyrgð sjóðsins varir í 15 ár frá lokaúttekt Húsnæðisstofnunar ríkisins á framkvæmdinni eða kaupunum. Ábyrgð sjóðsins er óháð öðrum reglum, samningum eða lögum um ábyrgð á tjóni vegna húsbygginga.

IV. KAFLI

Lán til meiriháttar utanhússviðhalds..

51. gr.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita íbúðareigendum félagslegra íbúða í fjöleignarhúsi sérstakt viðbótarlán til meiri háttar utanhússviðhalds. Lánið veitist eingöngu sem viðbótarlán við það/ þau lán sem þegar hvíla á íbúðinni frá Byggingarsjóði verkamanna eða Byggingarsjóði ríkisins.

Skilyrði er að lánveiting sé nauðsynleg til að afstýra því að hús liggi undir skemmdum. Að öðru leyti eru skilyrði fyrir lánveitingu eftirfarandi:

1. Um meiri háttar utanhússviðhald sé að ræða, sbr. 52. gr.
2. Húsnæðisstofnun hafi samþykkt kostnaðinn fyrirfram með úttekt sinni.
3. Umsókn berist Húsnæðisstofnun ríkisins áður en framkvæmdir hefjast. Umsókn fylgi teikningar, kostnaðaráætlun, verklýsing, samþykki byggingarfulltrúa fyrir framkvæmdinni og yfirlýsing frá húsfélagi um framkvæmdina.
4. Verkið sé unnið í samræmi við verklýsingu.
5. Kostnaður við endurbætur falli ekki undir tryggingasjóð félagslegra íbúða.

52. gr.

Með meiri háttar utanhússviðhaldi er átt við:

1. Þak: Endurbyggingu á þaki, svo sem þegar skipt er um þakklæðningu og einangrun.
2. Útveggir: Sprunguviðgerðir, þéttingar og útveggjaklæðningu, að veggir séu brotnir niður og steiptir upp að nýju. Um viðgerð á útidyratröppum gildir sama og um viðgerð á útveggjum.
3. Gluggar: Skipti á gluggapóstum, gluggakörmum og glerjum. Skipti á opnanlegum fögum.
4. Lóðaframkvæmdir: Endurnýjun á jarðvegslögnum. Sé talið nauðsynlegt að skipta um jarðvegslagnir á lóð hússins til að forða húsinu frá vatnsskemmdum er heimilt að lána til þeirra framkvæmda.

Í þeim tilvikum, eingöngu, þar sem samþykkt hafa verið lán til viðgerða samkvæmt 1.–3. tölul., er jafnframt lánað til kostnaðar vegna utanhússmálningar til sörmu verkþátta.

Eigi er lánað til neins konar innanhússframkvæmda eða frágangs innanhúss. Gildir það einnig enda þótt frágangur innanhúss sé bein afleiðing af utanhússskemmdum og viðgerðum á þeim.

53. gr.

Hámarkslán nemur 90% af samþykktum kostnaði. Innifalinn í samþykktum kostnaði er sá fjármagnskostnaður sem íbúðareigandi kann að bera vegna lántöku við upphaf framkvæmdanna.

Lánið kemur til greiðslu þegar Húsnæðisstofnun ríkisins hefur samþykkt með úttekt sinni að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu.

Lánstími er sá tími sem eftir stendur af lánstíma lána sem hvílir á íbúð hvers og eins íbúðareiganda. Lántakandi getur þó óskað eftir að lánið sé til styttri tíma.

Vextir eru breytilegir og skulu vera þeir sömu og gilda um lán til félagslegra eignaríbúða eins og þeir eru á hverjum tíma.

Lánið endurgreiðist að fullu frá og með öðrum reglulegum gjalddaga með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð samhliða áhvílandi láni Byggingarsjóðs verkamanna og/ eða Byggingarsjóðs ríkisins.

Við endursölu eru endurbætur utanhúss metnar samkvæmt mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar, sbr. 88. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995.

V. KAFLI

Réttur einstaklinga til félagslegra íbúða.

Félagslegar eignaríbúðir. Félagslegar kaupleiguíbúðir.

Félagslegar leiguíbúðir.

54. gr.

1. Réttur til kaupa á félagslegri eignaríbúð og félagslegri kaupleiguíbúð er bundinn skilyrðum um eigna-, tekjumörk og greiðslugetu, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.
2. Réttur til leigu á félagslegri kaupleiguíbúð (með eða án eignarhluta) eða félagslegri leiguíbúð er bundinn skilyrðum um eigna- og tekjumörk, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.

Um undanþágur frá skilyrðum í 1. og 2. tölul. vísast til reglugerðar um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.

55. gr.

Uppfylli fleiri umsækjendur skilyrði 1. og 2. tölul. 54. gr. til úthlutunar á félagslegri eignaríbúð, félagslegri kaupleiguíbúð eða félagslegri leiguíbúð en hægt er að fullnægja skulu þeir sitja fyrir sem búa við þær aðstæður sem lýst er í 1.– 5. tölul. 2. mgr. 16. gr.

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

Almennar kaupleiguíbúðir.

56. gr.

1. Réttur til kaupa á almennri kaupleiguíbúð með 90% láni er bundinn skilyrðum um eignamörk og greiðslugetu, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.
2. Réttur til kaupa á almennri kaupleiguíbúð með 70% láni er bundinn skilyrði um greiðslugetu, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.

Um undanþágu frá 1. og 2. tölul. vísast til reglugerðar um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.

Að öðru leyti setur framkvæmdaraðili sérstakar úthlutunarreglur um sölu á almennum kaupleiguíbúðum. Í reglunum komi fram að tekið sé tillit til húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustærðar viðkomandi. Reglurnar skulu kynntar á opinberum vettvangi.

57. gr.

Réttur til kaupa á 10% eignarhlut er háður skilyrði um eignamörk, en ekki um tekjumörk og greiðslugetu, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða. Um undanþágu vísast til reglugerðar um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.

Réttur til kaupa á 30% eignarhlut í almennri kaupleiguíbúð er óháður skilyrðum um eignamörk, tekjumörk og greiðslugetu.

VI. KAFLI

Nokkur atriði um réttarstöðu einstaklinga.

Réttur á afsali.

58. gr.

Kaupandi að eignaríbúð, svo og almennri eða félagslegri kaupleiguíbúð, á rétt á að fá í hendur skriflegt afsal, innan mánaðar frá því að lokauppgjör liggur fyrir, enda hafi hann staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur, svo sem lántökugjald og sölukostnað og undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna.

Persónulegur réttur við kaup á íbúð.

59. gr.

Sá réttur sem stofnast við kaup á félagslegri eignaríbúð, eða félagslegri eða almennri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur hins skráða eiganda. Rétturinn er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaraðili, þ.e. húsnæðisnefnd, félagsamtök eða fyrirtæki, heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, svo sem við hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða andlát annars maka. Réttur þess sem skráður verður eigandi við nafnaskiptin er sá sami og réttur fyrri eiganda.

Frestun á greiðslum. Skuldbreyting lána.

60. gr.

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

Jafnframt er húsnæðismálastjórn heimilt að skuldbreyta lánnum, enda meti húsnæðismálastjórn það svo að með því séu hagsmunir Byggingarsjóðs verkamanna best tryggðir við þær aðstæður.

Endurskoðun á vöxtum vegna aukinna tekna.

Félagslegar eignaríbúðir.

Félagslegar kaupleiguíbúðir sem keyptar hafa verið.

61. gr.

Breyting á vöxtum tekur til þeirra lána sem tekin hafa verið til kaupa á félagslegum íbúðum frá því lög nr. 60/1984 tóku gildi þann 1. júlí 1984. Með félagslegum íbúðum er hér átt við félagslegar eignaríbúðir og félagslegar kaupleiguíbúðir sem keyptar hafa verið.

62. gr.

Að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings eða afhendingardegi íbúðar, sem er fyrsti vaxtadagur lánsins, skal Húsnæðisstofnun kanna hvort meðaltekjur lántakanda síðustu þrjú ár, þar af heildartekjur tvö síðustu ár, hvort ár fyrir sig, séu hærri en þau tekjumörk sem gilda á þeim tíma sem endurskoðunin á sér stað, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða.

Skilyrði fyrir vaxtahækkun er að bæði meðaltekjur sl. þrjú ár, svo og heildartekjur síðastliðinna tveggja ára, hvors árs um sig, séu hærri en gildandi tekjumörk.

63. gr.

Tekjur, sbr. 62. gr., miðast við tekjuskattstofn samkvæmt skattskýrslu. Tekjumörkin koma fram í sérstakri reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu félagslegra íbúða og verða þau endurskoðuð árlega.

64. gr.

Til grundvallar athugunar Húsnæðisstofnunar eru lögð skattframtöl síðastliðinna þriggja ára samkvæmt skattskrá.

Endurskoðun vaxta fer fram með eftirfarandi hætti:

1. Í septembermánuði hvers árs skulu teknar til athugunar tekjur þeirra lántakenda sem fengu íbúðir afhentar á tímabilinu janúar til júní, sex árum áður.
2. Í janúarmánuði hvers árs skulu með sama hætti teknar til athugunar tekjur þeirra lántakenda sem fengu íbúðir afhentar á tímabilinu júlí til desember sex árum áður.

65. gr.

Sýni endurskoðun á tekjum lántakanda að þær hafa farið yfir tilskilin mörk skal hækka vexti þannig að þeir verði hinir sömu og gilda á hverjum tíma af lánum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum.

Lántakendum skal tilkynnt um vaxtahækkun skriflega og með rökstuddum hætti a.m.k. tveimur mánuðum áður en vaxtahækkunin kemur til framkvæmda.

Vaxtahækkunin gengur í gildi og kemur til framkvæmda með eftirfarandi móti:

1. Vaxtahækkun af lánum sem endurskoðuð voru í september tekur gildi 1. febrúar á næsta ári og kemur til framkvæmda á næsta gjalddaga lánsins.
2. Vaxtahækkun af lánum sem endurskoðuð voru í janúar tekur gildi 1. maí sama ár og kemur til framkvæmda á næsta gjalddaga lánsins.

66. gr.

Vextir af þeim lánum, sem veittu ekki tilefni til hækkunar, sbr. 65. gr., skulu teknir til endurskoðunar á ný þremur árum síðar og síðan á þriggja ára fresti eftir það. Gilda þá ákvæði 61.-65. gr. um endurskoðun vaxtanna.

Breyting á vöxtum.

*Félagslegar eignaríbúðir. Félagslegar kaupleiguíbúðir
sem keyptar hafa verið.*

67. gr.

Komi í ljós við athugun Húsnæðisstofnunar ríkisins á úthlutunum húsnæðisnefnda á félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiguíbúðum, sem keyptar hafa verið, að einstaklingur hafði á þeim tíma, sem úthlutun fór fram, tekjur yfir tekjumörkum eða átti eignir yfir eignamörkum, sbr. reglugerð um tekjumörk, eignamörk og greiðslugetu vegna félagslegra íbúða, skal húsnæðismálastjórn breyta vöxtum af láni viðkomandi einstaklings

þannig að þeir verði hinir sömu og af lánum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum, enda hafi Húsnæðisstofnun ríkisins ekki samþykkt undanþágu frá eigna- og tekjumörkum, sbr. 64. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995. Vaxtahækkun samkvæmt þessu ákvæði skal gilda frá þeim degi sem einstaklingur tók við íbúðinni.

*Breyting á lánshlutfalli.
Almennar kaupleiguíbúðir.*

68. gr.

Komi í ljós við athugun Húsnæðisstofnunar að húsnæðisnefnd hafi úthutað almennri kaupleiguíbúð með 10% eignarhlut, (90% lán) án þess að skilyrða um eignamörk hafi verið gætt, skal húsnæðismálastjórn lækka lánshlutfallið úr 90% í 70% (30% eignarhlutur).

Hafi húsnæðisnefnd úthlutað almennri kaupleiguíbúð til kaupa með allt að 90% láni, án þess að skilyrða um eignamörk hafi verið gætt, skal húsnæðismálastjórn lækka lánshlutfallið í 70%.

Réttur til kvaðalauss afsals eftir 30 ára eignarhald.

69. gr.

Þegar eigandi íbúðar, eða maki hans, hefur átt íbúð í 30 ár samfleytt á hann rétt á að fá gefið út kvaðalaust afsal, enda hafi íbúðareigandi greitt upp eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði verkamanna eða Byggingarsjóði ríkisins. Framkvæmdaraðila er skylt að verða við ósk um útgáfu kvaðalauss afsals samkvæmt ákvæði þessu.

Fjárhæð húsaleigu.

70. 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 eða Byggingarsjóðs ríkisins.
2. Vaxtakostnaði af framlagi á vegum framkvæmdaraðila, þó að hámarki sömu vextir og eru á hverjum tíma af lánum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum þegar félagslegar kaupleiguíbúðir (eða félagslegar leiguíbúðir) eiga í hlut.
3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af íbúðinni ef framkvæmdaraðili ákveður að þau gjöld falli undir leigu. Sama gildir um húseigendatryggingu.
4. Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjöleignarhúss. 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 senda sveitarfélögum og öðrum framkvæmdaraðilum samræmdar viðmiðunarreglur um útreikning húsaleigu.

VII. KAFLI
Stimpilgjald og þinglýsingar.

Réttarstaða einstaklinga.

71. gr.

Kaup einstaklinga á félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiguíbúðum: Stimpilgjald greiðist hvorki af afsölum né skuldabréfum sem kaupendur gefa út til Húsnæðisstofnunar ríkisins. Kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

Kaup einstaklinga á almennum kaupleiguíbúðum: Kaupendur greiða ekki stimpilgjald af afsölum. Stimpilgjald greiðist af skuldabréfum sem kaupendur gefa út til Húsnæðisstofnunar ríkisins. Kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

Réttarstaða framkvæmdaraðila.

72. gr.

Innlausn framkvæmdaraðila á félagslegum íbúðum: Framkvæmdaraðilar skulu eigi greiða stimpilgjald af skuldabréfum vegna íbúða sem þeir hafa innleyst og verða eigendur að.

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

Kaup framkvæmdaraðila á íbúð á almennum markaði: Framkvæmdaraðila ber eigi að greiða stimpilgjald af afsali, enda sé íbúð keypt í því skyni að verða félagsleg íbúð. Kaupsamningi fylgi staðfesting Húsnæðisstofnunar þess efnis.

Með félagslegum íbúðum er í grein þessari átt við allar tegundir félagslegra íbúða, þ.e. félagslegar eignaríbúðir, félagslegar kaupleiguíbúðir, félagslegar leiguíbúðir og almennar kaupleiguíbúðir.

VIII. KAFLI

**Nokkur atriði um
endursölu á félagslegum íbúðum.***Forkaupsrétti hafnað.*

73. 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 um allar félagslegar íbúðir, einnig þær sem byggðar voru eða keyptar í tíð eldri laga.

Eignarhluti seljanda og greiðsla til hans við endursölu á íbúð hans.*Íbúðir byggðar eftir gildistöku laga nr. 51/1980.*

74. gr.

Eignarhluti seljanda reiknast með eftirfarandi hætti:

- Kaupverð íbúðarinnar er framreiknað miðað við lánskjaravísitölu eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, eftir því sem við á, frá kaupdegi til söludags.
- Frá framreiknuðu kaupverði er dregin fyrning, 1% fyrir hvert eignarhaldsár.
- Bætt er við fjárhæð er nemur endurbótum á íbúðinni samkvæmt mati framkvæmdaraðila byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar.
- Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.
- Frá niðurstöðu skv. a.-d. lið eru dregin þau áhvílandi lán á íbúðinni sem veitt voru til kaupanna í upphafi svo og lán til utanhússviðhalds úr Byggingarsjóði verkamanna og endurbótalán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Eignarhluti seljandans er niðurstaða samkvæmt lið a.–e. lið.

Greiðsla framkvæmdaraðila til seljanda er eignarhluti seljanda að frádregnum hugsanlegum lausaskuldum og ógreiddum gjöldum.

Íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

75. gr.

Reiknireglur eru tvær og skal beita þeirri sem er hagstæðari fyrir seljanda.

Reikniregla 1:

Eignarhluti seljanda reiknast þannig:

- a. 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.

Verðbætur 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 eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, eftir því sem við á.

Reiknuð er útborgun sú sem seljandi lagði fram við kaup á íbúðinni í upphafi með 1% vöxtum og verðbótum frá kaupsamningsdegi til söludags. Við bætist 1/26, 1/33 eða 1/42 hluti upphaflegra lána fyrir hvert heilt eignarhaldsár með 1% einföldum vöxtum og verðbótum fyrir sama tíma.

- b. Dregin er frá fyrning, 1/2 % af kaupverði eins og það er framreiknað með verðbótum fyrir hvert eignarhaldsár.
- c. Bætt er við fjárhæð er nemur endurbótum á íbúðinni samkvæmt mati framkvæmdaraðila byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar.
- d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.
- e. Frá niðurstöðu skv. a.–d. lið eru dregin áhvílandi lán á íbúðinni sem veitt voru til til utanhússviðhalds úr Byggingarsjóði verkamanna og endurbótalán úr Byggingarsjóði ríkisins. Eignarhluti seljandans er niðurstaða samkvæmt a.–e. lið.

Greiðsla framkvæmdaraðila til seljanda er eignarhluti seljanda að frádregnum hugsanlegum lausaskuldum og ógreiddum gjöldum.

Reikniregla 2:

Eignarhluti seljanda reiknast þannig:

- a. Upphaflegt kaupverð íbúðarinnar skal framreiknað með byggingarvísitölu frá kaupdegi til söludags.
- b. Dregin er frá 1% fyrning fyrir hvert eignarhaldsár.
- c. Bætt er við fjárhæð er nemur endurbótum á íbúðinni samkvæmt mati framkvæmdaraðila byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar.
- d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.
- e. Draga skal frá höfuðstól upphaflegra lána Byggingarsjóðs verkamanna og Byggingarsjóðs ríkisins, miðað við eðlileg skil láns á söludegi, framreiknaðan með byggingarvísitölu frá kaupdegi til söludags.
- f. Bætt skal við 4% aukaverðbótum og reiknast þær á eftirfarandi hátt:

Frá framreiknuðum höfuðstól lána skv. e-lið eru dregnar raunverulegar eftirstöðvar sömu lána miðað við eðlileg skil. Af þeirri fjárhæð sem sá útreikningur skilar eru seljanda reiknaðar aukaverðbætur, 4% fyrir hvert eignarhaldsár eða brot úr ári fram til 1. júlí 1984.

- g. Hafi lán verið greitt upp skal þeirri greiðslu bætt við, framreiknaðri frá greiðsludegi til söludags, með lánskjarvísitölu eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, eftir því sem við á.

- h. Draga skal frá framreiknaðar eftirstöðvar af láni úr Byggingarsjóði verkamanna til utanhússviðhalds eða endurbótaláni Byggingarsjóðs ríkisins.

Eignarhluti seljanda er niðurstaða skv. a.–h. lið.

Greiðsla framkvæmdaraðila til seljanda er eignarhluti hans að frádregnum hugsanlegum lausaskuldum og ógreiddum gjöldum.

76. gr.

Seljandi á rétt á að fá greiðslu samkvæmt 74. - 75. gr. innta af hendi innan átta vikna frá söludegi íbúðar. Með söludegi er átt við þann dag þegar úttekt á íbúðinni hefur farið fram og útreikningur á eignarhluta seljanda í íbúðinni liggur fyrir staðfestur af framkvæmdaraðila og seljanda.

Ef úttekt húsnæðisnefndar, staðfest af báðum aðilum, liggur ekki fyrir innan 30 daga frá því að seljandi lagði fram skriflega beiðni um innlaun ber að skjóta málinu tafarlaust til húsnæðismálastjórnar.

Skipti á íbúðum.

77. gr.

Nú fær íbúðareigandi skipti á íbúðum innan endursöluferfisins og gilda þá eftirfarandi reglur um skiptin:

- a. Fjárhæð sú, sem íbúðareigandi á rétt á að fá greidda út við sölu á eigin íbúð, þ.e. brúttó eign seljanda, skal ganga óskipt upp í kaupverð hinnar íbúðarinnar til viðbótar greiðslu samkvæmt b-lið. Með brúttó eign er átt við eignarhluta skv. 74. og 75. gr., án tillits til vanrækslu á viðhaldi sem eigandi greiðir sjálfur.
- b. Ef skipt er yfir í verðmeiri íbúð greiðir kaupandi að auki 10% af verðmismuni íbúðanna. Verðmismunurinn reiknast út frá endursöluverði eldri íbúðarinnar og kaupverði nýju íbúðarinnar.
- c. Lánshlutfall úr Byggingarsjóði verkamanna miðast við kaupverð íbúðarinnar að frádregnum greiðslum samkvæmt a- og b-lið.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að ákveða að kaupandi fái hluta af eign sinni í fyrri íbúð greiddan út enda hafi hann orðið fyrir meiri háttar röskun á högum.

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

Um endursölu á bílskúrum og bílgeymslum.

78. gr.

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

Við endursölu á bílskúrum og bílskylum gilda ákvæði 40. – 42. gr. um veitingu lána til bílskýla.

Um lagfæringar á íbúð og uppgjör á lánum vegna íbúða í endursölu.

79. gr.

Áður en endursala fer fram skal framkvæmdaraðili, fyrir atbeina Byggingarsjóðs verkamanna, gera upp öll lán sjóðsins, svo og Byggingarsjóðs ríkisins.

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.

Tímabundin leiga á félagslegum eignaríbúðum.

80. 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 félagsleg eignaríbúð sé ekki lengur í leigu en þörf krefur og uppsagnarákvæði húsaleigulaga segja til um.

Um fjárhæð leigu gilda ákvæði 70. gr.

Sérstök lánveiting vegna félagslegra íbúða sem standa auðar.

81. gr.

Takist hvorki að selja né leigja íbúð, sem framkvæmdaraðili hefur keypt samkvæmt kaupskyldu eða forkaupsrétti, í samfelldan tíma og það ástand hafi varað í a.m.k. sex mánuði er húsnæðismálastjórn heimilt að veita framkvæmdaraðila lán sem nemur söluverði íbúðar.

Finnist kaupandi eða leigjandi er lán þetta gjaldfelld og veitt nýtt lán allt að 90% af söluverði.

Leigusamningur til skemmri tíma en sex mánaða flokkast ekki undir leigu í samfelldan tíma í skilningi 1. mgr.

Söluverð íbúða og eignarhluti seljanda við nauðungaruppboð.

82. gr.

Þegar sveitarstjórn hefur kaupskyldu á félagslegri íbúð við uppboð, sbr. 86. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995, er söluverðið á uppboði eignarhluti seljanda skv. 74. eða 75. gr. eftir því sem við á, að viðbættum framreiknuðum eftirstöðvum lána Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna, í skilum, þ.e. lán sem veitt voru til kaupa og til viðgerða á hlutaðeigandi íbúð.

Eignarhluta seljanda er ráðstafað, í veðröð, til greiðslu á gjaldföllum vanskilaskuldum sem eru áhvílandi á þeirri eign sem seld er á uppboði.

IX. KAFLI

Félagslegar íbúðir á vegum félagasamtaka og fyrirtækja.

Félagasamtök.

83. gr.

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

Reki félagasamtök atvinnustarfsemi teljast þau til fyrirtækja samkvæmt reglugerð þessari.

84. gr.

Félagasamtök geta byggt, keypt og rekið eftirfarandi íbúðaflokka:

1. Félagslegar kaupleiguíbúðir.
2. Almennar kaupleiguíbúðir.
3. Félagslegar leiguíbúðir.

85. gr.

Hyggist félagasamtök 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. Staðfesting þessi skal liggja fyrir áður en sótt er um lán hjá Húsnæðisstofnun ríkisins.

86. gr.

Skilyrði þess að félagasamtök 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 89. 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 V. 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.

87. gr.

Að fenginni staðfestingu félagsmálaráðherra, og áður en sótt er formlega um lán, skulu félagasamtök tilkynna viðkomandi sveitarstjórn um fyrirhugaða byggingu eða kaup á íbúðum. Einnig skulu félagasamtök senda húsnæðisnefnd sveitarfélagsins sérstaka tilkynningu sama efnis.

88. gr.

Sveitarfélag greiðir félagasamtökum í viðkomandi sveitarfélagi 3,5% af kostnaðarverði hvernar félagslegrar íbúðar á þeirra vegum sem óafturkræft framlag, enda liggja fyrir samþykki sveitarstjórnar.

89. gr.

Félagasamtök skulu sýna fram á það, við lánsúmsókn 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 af hálfu banka, ábyrgð sveitarfélags í samræmi við 5. mgr. 89. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986 (einföld ábyrgð) eða staðfestar yfirlýsingar um kaup einstaklinga á eignarhluta eða annað sem Húsnæðisstofnun metur gilt.

90. gr.

Þegar samþykki húsnæðismálastjórnar um framkvæmdalán hefur borist félagasamtökum skulu þau senda sveitarstjórn afrit af lánstilkynningu húsnæðismálastjórnar.

91. gr.

Áður en húsnæðismálastjórn gerir framkvæmdalánssamning við félagasamtök þarf að liggja fyrir hvort hlutaðeigandi sveitarstjórn samþykki að greiða 3,5% framlag, sbr. 9. og 88. gr.

92. gr.

Félagasamtök skulu veita félagsmönnum sínum, sem sækja um íbúðir á þeirra vegum, allar nauðsynlegar upplýsingar um þá kosti og möguleika sem fyrir hendi eru, lán og lánskjör, leigukjör húsaleigusamninga og um réttindi þeirra og réttarstöðu að öðru leyti.

93. gr.

Félagasamtök úthluta íbúðum á sínum vegum til félagsmanna sinna. Úthlutunin skal staðfest í Húsnæðisstofnun, þó ekki þegar félagslegar leiguíbúðir eiga í hlut.

94. 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.

95. gr.

Félagasamtök sem byggja félagslegar íbúðir skulu leggja allt að 1% af samþykktum byggingarkostnaði í tryggingasjóð, sbr. 44. gr.

96. gr.

Að öðru leyti eiga ákvæði I. - VIII. kafla reglugerðar þessarar við um íbúðir á vegum félagasamtaka eftir því sem við á.

Fyrirtæki.

97. gr.

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

98. gr.

Fyrirtæki geta byggt, keypt og rekið almennar kaupleiguíbúðir.

99. gr.

Skilyrði fyrir lánveitingu til fyrirtækja 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 fyrir því að nægilegt vinnuafli fái.

100. 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 langtíma-verkefni.
2. Fram komi hvert sé stofnfé fyrirtækisins, hver sé fjárhagsleg ábyrgð þess gagnvart íbúum. Uppfylli fyrirtæki í upphafi skilyrði 89. 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 V. 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.

101. gr.

Að fenginni staðfestingu félagsmálaráðherra, og áður en sótt er formlega um lán, skal fyrirtæki tilkynna viðkomandi sveitarstjórn um fyrirhugaða byggingu eða kaup á íbúðum. Einnig skal fyrirtækið senda húsnæðisnefnd sveitarfélagsins sérstaka tilkynningu sama efnis.

102. gr.

Að öðru leyti eiga ákvæði 88. – 96. gr. reglugerðar þessarar, um íbúðir á vegum félagsamtaka, við um íbúðir á vegum fyrirtækja að breyttu breytanda.

X. KAFLI

Byggingarfélag verkamanna.

103. gr.

Ef meirihluti íbúðareigenda í byggingarflokki innan byggingarfélags verkamanna, sbr. 90. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. lög nr. 58/1995, samþykkir við skriflega allsherjaratkvæðagreiðslu að stofna húsfélög í fjöleignarhúsum innan flokksins í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús 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 gildistöku tíma en að framan greinir.

Þegar íbúðareigendur í byggingarflokki hafa gert samþykkt samkvæmt 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 íbúðaeigenda 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.

104. gr.

Reglugerð þessi sem sett er með heimild í 118. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 12/1994, lög nr. 58/1995 og lög nr. 150/1995, öðlast þegar gildi.

Frá sama tíma er úr gildi fallin reglugerð nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir, svo og reglugerð nr. 135/1992 um endurskoðun vaxtakjara af lánum Byggingarsjóðs verkamanna.

Félagsmálaráðuneytinu, 18. júní 1996.

Páll Pétursson.

Þorgerður Benediktsdóttir.