LÖG

um Húsnæðisstofnun ríkisins.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: að ég skv. 20. gr. laga nr. 61 19. maí 1993, um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 86 28. september 1988, sbr. lög nr. 76/1989, 70/1990, 124/1990, 130/1990, 24/1991, 47/1991, 18. tölul. 91. gr. laga nr. 90/1991 og 10.–12. gr. laga nr. 1/1992, hefi látið fella meginmál hinna fyrstnefndu laga, ásamt áorðnum breytingum, inn í lög nr. 86/1988 og gef þau út svo breytt.

I. KAFLI
Markmið laganna.

1. gr.

Markmið laganna er:

— að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála og húsbygginga að landsmenn geti búið við öryggi í húsnæðismálum,

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

II. KAFLI
Hlutverk og skipulag stofnunarinnar.

2. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins er ríkisstofnun er lýtur sérstakri stjórn og heyrir undir félagsmálaráðherra sem fer með yfirstjórn húsnæðismála.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal annast stjórn og framkvæmd opinberra afskipta af húsnæðismálum samkvæmt lögum þessum. Húsnæðisstofnun skal vera ráðgefandi fyrir félagsmálaráðuneytið og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum og fara með þau verkefni sem ráðherra felur henni á sviði húsnæðismála.

Húsnæðisstofnun skal koma á framfæri við almenning upplýsingum um hlutverk og þjónustu stofnunarinnar. Stofnunin skal leitast við að veita landsmönnum sömu þjónustu óháð búsetu.

3. gr.

Ráðherra ákveður með reglugerð, að fenginni tillögu húsnæðismálastjórnar, skipulag stofnunarinnar, þar á meðal skiptingu hennar í svið eða deildir að því leyti sem ekki er kveðið á um það í lögum þessum. Heimilt er að sameina yfirstjórn, rekstur og starfsmannahald tveggja eða fleiri sviða, deilda og sjóða sem kveðið er á um í lögum þessum.

Kostnaði við rekstur Húsnæðisstofnunar ríkisins skal skipt milli þeirra sjóða sem stofnunin rekur, að teknu tilliti til umfangs í rekstri þeirra og útistandandi eigna í lok reikningsárs. Ráðherra setur nánari ákvæði í reglugerð um framkvæmd þessarar greinar.

4. gr.

Stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins, húsnæðismálastjórn, skipa sjö menn, kosnir hlutbundinni kosningu af Alþingi eftir hverjar alþingiskosningar. Varamenn skulu kosnir á sama hátt. Ráðherra skipar formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna. Skipunartími formanns og varaformanns skal vera takmarkaður við embættistíma þess ráðherra sem skipaði þá.

Ráðherra ákveður þóknun stjórnarinnar og greiðist hún á sama hátt og annar kostnaður við stofnunina, sbr. 7. gr.

5. gr.

Hlutverk húsnæðismálastjórnar er:

1. Að hafa umsjón með fjárhag, rekstri og annarri starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna og gæta þess að starfað sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.
2. Að gera tillögur til félagsmálaráðherra að fjárhagsáætlun þar sem fram komi sundurliðaður áætlaður rekstrarkostnaður og fyrirhuguð skipting ráðstöfunarfjár milli útlánaflokka byggingarsjóðanna og meginsjónarmið um ráðstöfun þess.
3. Að úthluta framkvæmdaraðilum lánum til félagslegra íbúða og skera úr vafa- og ágreiningsmálum varðandi einstakar lánveitingar.
4. Að fjalla um önnur mál sem ráðherra eða framkvæmdastjóri leggur fyrir hana eða henni eru falin samkvæmt lögum þessum.

6. gr.

Félagsmálaráðherra skipar framkvæmdastjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins, að fenginni tillögu húsnæðismálastjórnar, til sex ára í senn og setur honum erindisbréf.

Framkvæmdastjóri annast daglega stjórn stofnunarinnar og ræður starfsfólk til hennar.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á fjárreiðum og starfsmannahaldi stofnunarinnar og á því að þessir þættir séu innan þess ramma sem fjárlög setja.

Framkvæmdastjóri vinnur tillögur að starfs- og fjárhagsáætlun stofnunarinnar.

Framkvæmdastjóri situr fundi húsnæðismálastjórnar með tillögurétti en án atkvæðisréttar.

7. gr.

Félagsmálaráðherra ákvarðar með reglugerð, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, lántökugjöld, gjöld fyrir tæknilega þjónustu, svo og gjöld vegna innheimtu af lánum stofnunarinnar sem eru í vanskilum. Heimilt er að jafna síðastgreindum kostnaði niður á skuldara þannig að búseta hafi ekki áhrif á kostnaðinn.

III. KAFLI
Byggingarsjóður ríkisins.

8. gr.

Hlutverk Byggingarsjóðs ríkisins er að annast lánveitingar og að sinna húsbréfaviðskiptum í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða á grundvelli þeirra. Sjóðurinn annast einnig um lántökur og lánveitingar sem átt hafa sér stað úr sjóðnum eða ákveðið kann að verða að taka upp.

9. gr.

Fjár í Byggingarsjóð ríkisins skal aflað á þann hátt sem hér segir:

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum.
2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði samkvæmt fjárlögum.
3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs, til lífeyrissjóða samkvæmt samningum Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði, svo og með öðrum lántökum samkvæmt nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni.

10. gr.

Byggingarsjóður ríkisins er í vörslu Seðlabanka Íslands.

Húsnæðismálastjórn skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir um afgreiðslu og innheimtu lána.

11. gr.

Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán skv. 1.–3. tölul. enda hafi verið gert ráð fyrir þessum lánaflokkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár sem veiting láns fer fram:

1. Lán til bygginga heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða.
2. Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.
3. Lán eða styrk til tækninýjunga og annarra umbóta í byggingariðnaði.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að ákveða nýja lánaflokka að fengnu samþykki félagsmálaráðherra.

Um lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins.

12. gr.

Lán skv. 1. tölul. 11. gr. er heimilt að veita þeim sem byggja hjúkrunarheimili eða dagvistarstofnanir handa börnum eða öldruðum.

Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu dvalarheimilis skal fyrst láta fara fram athugun á þörf fyrir slíkt heimili í samvinnu við sveitarstjórn.

Skilyrði lánveitingar er að umsókn um lán til byggingar dagvistarstofnunar eða dvalarheimilis fylgi umsögn heilbrigðisráðuneytis.

13. gr.

Lán skv. 2. tölul. 11. gr. er aðeins heimilt að veita ellilífeyrisþegum og öryrkjum sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir. Lánin eru veitt til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði vegna aukins kostnaðar af völdum sérþarfa umsækjanda og geta komið til viðbótar fasteignaveðlánum sem húsbréfadeild gefur út vegna byggingar eða kaupa á íbúð.

Lán þessi má enn fremur veita til endurbóta á húsnæði.

Lán samkvæmt þessari grein má einnig veita þeim sem hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geta ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknum um lán samkvæmt þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

14. gr.

Lán skv. 3. tölul. 11. gr. er heimilt að veita til þess að gera tilraunir með tækninýjungar eða aðrar umbætur sem leitt geta til lækkunar byggingarkostnaðar enda fylgi stað-

festing á því að umsóknin sé ekki lánshæf hjá sérsjóðum iðnaðarins. Heimilt er að hafa fyrirgreiðsluna í formi styrks.

15. gr.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákveða hámarkshlutfall af byggingarkostnaði fyrir lán skv. 1. tölul. 11. gr.

Fjárhæð láns skv. 2. tölul. 11. gr. má nema allt að 80% af viðbótarkostnaði eða endurbótakostnaði enda séu framkvæmdir nauðsynlegar að mati húsnæðismálastjórnar.

Fjárhæð láns eða styrks skv. 3. tölul. 11. gr. svo og lánstíma skal ákveða hverju sinni af húsnæðismálastjórn með hliðsjón af kostnaði við að koma nýjungum í notkun, svo og mikilvægi þeirra fyrir byggingariðnaðinn.

Lánstími skv. 1.–2. tölul. 11. gr. skal vera allt að 25 árum.

Að öðru leyti gilda ákvæði 16. gr. laganna um lán skv. 1.–3. tölul. 11. gr.

Í reglugerð skal kveðið nánar á um lánaflokka skv. 1.–3. tölul. 11. gr.

Lánskjör.

16. gr.

Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins skulu vera að fullu verðtryggð og miðast höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979.

Hvert lán skal að jafnaði tryggt með 1. eða 2. veðrétti í þeirri íbúð sem lánað er til eins og nánar greinir í lögum þessum. Jafnframt má ákveða að veitt lán og áhvílandi megi ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af kaupverði, fasteignamati eða brunabótamati.

Vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins frá og með 1. júlí 1984 skulu vera breytilegir. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af hverjum lánaflokki á hverjum tíma að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar og umsögn Seðlabankans. Selji lántakandi (skuldari) íbúð sína ber honum skylda til að tilkynna aðilaskipti að láni til Húsnæðisstofnunar ríkisins án tafar. Kaupanda og seljanda ber báðum að undirrita yfirlýsingu um þetta efni. Sé tilkynningarskylda vanrækt er húsnæðismálastjórn heimilt að gjaldfella þau lán er hvíla á fasteign frá Byggingarsjóði ríkisins.

Ríkisstjórninni er heimilt að ákveða breytt vaxtakjör á láni við aðilaskipti til samræmis við almenn vaxtakjör samkvæmt nánari ákvörðun hennar.

Lán skulu vera afborgunarlaus fyrstu tvö árin en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Heimilt skal þó lántakanda að greiða lán upp á skemmri tíma og skal þess getið í skuldabréfi.

Gjalddagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

17. gr.

Að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar ákveður félagsmálaráðherra skiptingu áætlaðs ráðstöfunarfjár Byggingarsjóðs ríkisins milli einstakra lánaflokka skv. 11. gr. eitt almanaksár í senn.

Ráðherra er heimilt að flytja ráðstöfunarfé milli lánaflokka innan ársins, að tillögu húsnæðismálastjórnar, ef sérstakar ástæður mæla með því.

IV. KAFLI
Húsbréfaviðskipti.

18. gr.

Við Byggingarsjóð ríkisins er heimilt að starfrækja sérstaka húsbréfadeild. Um hlutverk hennar fer eins og greinir í lögum þessum. Fjárhagur húsbréfadeildar skal aðskilinn frá öðrum þáttum í starfsemi Byggingarsjóðs ríkisins.

19. gr.

Hlutverk húsbréfadeildar er:

a. Að gefa út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Byggingarsjóðs ríkisins, hér eftir nefnd húsbréf, og með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð.
b. Að skipta á húsbréfum og fasteignaveðbréfum sem gefin eru út með veði í íbúðarhúsnæði í tengslum við fasteignaviðskipti, nýbyggingar og meiri háttar viðbyggingar, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði, sbr. c-lið 2. mgr. 20. gr.
c. Að stuðla að því að húsbréf séu ávallt seljanleg á markaði.

20. gr.

Húsbréfadeild setur ákveðnar viðmiðunarreglur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara fasteignaveðbréfa. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt getur húsbréfadeildin synjað um skipti á skuldabréfum.

Við skipti á húsbréfum gegn fasteignaveðbréfum skv. b-lið 19. gr. skal liggja fyrir mat á eftirfarandi þáttum:

a. Veðhæfni þeirrar fasteignar sem lögð er að veði fyrir tilgreindri skuld.
b. Greiðslugetu skuldara.
c. Verðmæti húsbréfa og fasteignaveðbréfa miðað við markaðsvexti sambærilegra verðbréfa á viðskiptadegi. Sé ekki unnt að miða við vexti á viðskiptadegi skal miða við nýjustu og bestu heimildir um markaðsvexti.

Húsnæðismálastjórn skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir um að annast mat skv. b- og c-liðum þessarar greinar og hafa með höndum samskipti skuldara fasteignabréfa við húsbréfadeild. Jafnframt má ákveða í reglugerð að mat skv. a-lið megi fela sérstökum trúnaðarmönnum.

21. gr.

Húsbréfadeildinni er heimilt að áskilja sér vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði og áætluðum útlánatöpum. Félagsmálaráðherra ákveður vaxtaálag þetta, að fengnum tillögum frá húsnæðismálastjórn.

22. gr.

Húsbréfadeild skal gæta þess í starfsemi sinni að inn- og útgreiðslur vegna fasteignaveðbréfa og húsbréfa standist á þannig að jafnvægi sé á hverjum ársfjórðungi. Í þessu skyni skal deildin gera áætlanir um fjárstreymi fram í tímann.

23. gr.

Byggingarsjóður ríkisins innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbréfa eftir hlutkesti sem notarius publicus hefur umsjón með. Þegar hlutkesti hefur farið fram skal auglýsa

með tveggja mánaða fyrirvara númerin á húsbréfunum sem upp hafa komið til innlausnar. Skal kveða á um fyrirkomulag þetta í reglugerð.

24. gr.

Heimilt er skuldurum fasteignaveðbréfa að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er húsbréfadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbréf eftir hlutkesti, sbr. ákvæði 23. gr.

25. gr.

Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta húsbréfa, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan 10 ára frá gjalddaga. Gjaldfallnar endurgreiðslur verðtryggðra lána bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu húsbréfa fer eftir almennum lögum.

26. gr.

Hámarkslánstími á fasteignaveðbréfum er húsbréfadeild kaupir skal vera 25 ár. Húsbréfadeild getur áskilið sér að einungis verðtryggð skuldabréf séu gjaldgeng í skiptum fyrir húsbréf. Heimilt er ráðherra að kveða nánar á um lánstíma einstakra lánaflokka í reglugerð.

27. gr.

Skipta má á fasteignaveðbréfum fyrir húsbréf fyrir fjárhæð sem nemur allt að 75% af eðlilegu matsverði fasteignar. Ráðherra ákveður með reglugerð hvert hlutfall þetta skuli vera og getur hann ákveðið að hlutfallið vegna nýbygginga eða kaupa á íbúð í fyrsta sinn sé hærra en lánshlutfall vegna annarra fasteignaviðskipta.

Húsbréfadeild setur reglur um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði. Taka ber tillit til áhvílandi veðskulda þannig að fasteignaveðbréfið sé innan þessara marka. Ráðherra getur með reglugerð ákveðið hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfa sem húsbréfadeild kaupir vegna hverrar fasteignar.

28. gr.

Húsbréf skulu gefin út í verðbréfaflokkum og skulu öll bréf í sama flokki bera sömu upphæð. Húsbréfadeild gerir tillögu til félagsmálaráðherra um verðtryggingarskilmála, endurgreiðsluform, lánstíma, vexti og heildarfjárhæðir í hverjum flokki. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um framangreind atriði að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands.

29. gr.

Húsbréfadeild skal stuðla að því að greið sala sé á húsbréfum á markaði. Í því skyni skal deildin leita eftir samstarfi við banka, lífeyrissjóði og aðra aðila á fjármagnsmarkaði. Jafnframt er Byggingarsjóði ríkisins heimilt að ráðstafa hluta af fjárráðum sínum til viðskipta með húsbréf í því skyni að stuðla að jafnvægi á markaðinum.

30. gr.

Húsbréfadeild skal beita sér fyrir því að húsbréfaflokkar verði skráðir á opinberu verðbréfaþingi þannig að daglega sé til skrá yfir viðskipti þar sem fram komi kaup- og sölugengi húsbréfa. Húsbréfadeild skal sjá um að slíkar upplýsingar séu birtar reglulega.

31. gr.

Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbréf, er skylt að hafa á reiðum höndum og aðgengilega nýjustu skráningu á gengi húsbréfa fyrir viðskiptaaðila sína. Viðskiptaaðilum er óheimilt að láta fara fram viðskipti, sem eru í ósamræmi við það bil sem er á milli hæsta og lægsta söluverðs eða kaupverðs sem opinbert er, án þess að koma á framfæri opinberlega slíku kaup- eða sölutilboði. Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbréf, er skylt að tilkynna öll viðskipti sem þeir annast jafnharðan til þess verðbréfaþings sem annast skráningu húsbréfa skv. 30. gr.

32. gr.

Bankaeftirlit Seðlabanka Íslands skal hafa eftirlit með viðskiptum með húsbréf á grundvelli laga um verðbréfaviðskipti og verðbréfasjóði, nr. 20/1989. Seðlabanki Íslands skal stuðla að því að jafnvægi ríki á húsbréfamarkaði. Seðlabankinn skal í þeim mæli, sem hann telur nauðsynlegt, hindra að verulegt misvægi myndist á markaðnum fyrir húsbréf.

33. gr.

Löggiltum fasteignasölum er skylt að hafa aðgengilega skrá um gengi húsbréfa og upplýsa íbúðarkaupendur og íbúðaseljendur um atriði sem varða þau.

34. gr.

Húsbréf, sem gefin eru út samkvæmt þessum kafla, svo og vextir af þeim og verðbætur, eru undanþegin skattlagningu á sama hátt og spariskírteini ríkissjóðs.

V. KAFLI
Félagslegar íbúðir. Markmið.

35. gr.

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

Skal það gert með því

a. að gera sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum kleift, með hagstæðum lánum, að koma upp húsnæði ætlað sem eignaríbúðir, leiguíbúðir, leiguíbúðir með hlutareign eða leiguíbúðir með kauprétti,
b. að gefa fólki kost á því að eignast húsnæði á viðráðanlegum kjörum,
c. að gefa fólki færi á að leigja húsnæði, eða leigja með hlutareign eða kauprétti á viðráðanlegum kjörum.

Við framkvæmd félagslegrar aðstoðar samkvæmt grein þessari skal við það miðað

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

Félagslegar íbúðir. Skilgreiningar.

36. gr.

Félagslegar íbúðir samkvæmt lögum þessum eru:

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

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

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

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

Kaupleiguíbúðir eru tvenns konar: félagslegar kaupleiguíbúðir og almennar kaupleiguíbúðir. Í kaupleiguíbúðum er um þrjá kosti að velja:

a. Kaupréttur nýttur strax í upphafi.
b. Leigu með kauprétti.
c. Leigu með hlutareign.

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

Almennar kaupleiguíbúðir eru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 70% og 20% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 50. og 52. gr., og 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila eða fyrir allt að 70% af samþykktum byggingarkostnaði og 30% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila.

Framkvæmdaraðilar. Skilgreiningar.

37. gr.

Framkvæmdaraðilar koma á fót og reka félagslegar íbúðir. Þeir eru sveitarfélög, viðurkennd félagasamtök eða fyrirtæki með þeim hætti sem hér segir:

a. Félagslegar kaupleiguíbúðir: Sveitarfélög eða félagasamtök.
b. Félagslegar eignaríbúðir: Sveitarfélög.
c. Félagslegar leiguíbúðir: Sveitarfélög eða félagasamtök.
d. Almennar kaupleiguíbúðir: Sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki.

Framkvæmdaraðilar geta einnig staðið að verkefni í sameiningu.

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

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

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

Skipulag og stjórn.

Yfirstjórn.

38. gr.

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

Sveitarstjórnir og húsnæðisnefndir.

39. gr.

Sveitarfélag ber ábyrgð á félagslegu húsnæði á vegum þess.

40. gr.

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

Nefndin skiptir sjálf með sér verkum.

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

Skyldur, ábyrgð og verksvið sveitarfélaga.

41. gr.

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

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

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

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

42. gr.

Sveitarfélag skal lána 10% kostnaðarverðs hverrar íbúðar við byggingu eða kaup á eignaríbúð. Skal það gert með því að kaupa skuldabréf af Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsnæðisstofnun endurgreiðir sveitarfélaginu lánið á 15 árum, sbr. 2. mgr. 54. gr.

Sveitarfélag skal auk þess leggja fram, sem sérstakt óafturkræft framlag, 3,5% af kostnaðarverði eða kaupverði hverrar félagslegrar íbúðar í sveitarfélaginu.

43. gr.

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

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

44. gr.

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

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

Nú selst eignaríbúð ekki og er sveitarfélagi þá heimilt að leigja hana tímabundið þar til kaupandi fæst. Um leigufjárhæð gildir viðmiðunarregla 73. gr. Í reglugerð skal nánar kveðið á um leigu samkvæmt grein þessari.

Skyldur og verksvið húsnæðisnefnda.

45. gr.

Verkefni húsnæðisnefndar eru m.a.:

1. að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á félagslegu húsnæði,
2. að hafa umsjón og eftirlit með framgangi félagslegra íbúðarbygginga í sveitarfélaginu,
3. að hafa eftirlit með því að ákvæðum laga um félagslegt húsnæði sé framfylgt í sveitarfélaginu,
4. að meta greiðslugetu umsækjenda þegar sótt er um eignaríbúðir, sbr. 64. gr.,
5. að úthluta félagslegum íbúðum á vegum sveitarfélagsins til einstaklinga í umboði sveitarstjórnar,
6. að sjá um endursölu félagslegra eignaríbúða,
7. að veita íbúum sveitarfélagsins upplýsingar og aðra nauðsynlega þjónustu varðandi félagslegt húsnæði og húsaleigusamninga,
8. að annast skráningu félagslegra íbúða í sveitarfélaginu,
9. að vinna með félögum, félagasamtökum og einstaklingum að húsnæðismálum í sveitarfélaginu.

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

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

46. gr.

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

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar á vegum félagasamtaka hærra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu fjármagnar viðkomandi framkvæmdaraðili þann kostnað sem umfram er. Sama gildir ef fyrirtæki fær staðfestingu félagsmálaráðherra til að koma á fót og reka almennar kaupleiguíbúðir.

Byggingarsjóður verkamanna.

47. gr.

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

48. gr.

Byggingarsjóður verkamanna er í vörslu Seðlabanka Íslands. Fjár til hans skal aflað sem hér segir:

a. með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum,
b. með árlegum framlögum úr ríkissjóði eins og kveðið er á um í fjárlögum hverju sinni,
c. með láni sveitarfélags til Húsnæðisstofnunar ríkisins, sbr. 42. gr.,
d. með sölu skuldabréfa til lífeyrissjóða samkvæmt samningum Húsnæðisstofnunar ríkisins við lífeyrissjóði,
e. með sérstökum lántökum sem ákveðnar verða í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni þegar ráðstöfunarfé samkvæmt a–d-liðum nægir ekki til áformaðra framkvæmda.

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

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

49. gr.

Framlög ríkissjóðs skv. 48. gr. skulu greidd Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við greiðslubyrði hans á hverjum tíma.

Lánaflokkar.

50. gr.

Lánaflokkar Byggingarsjóðs verkamanna eru:

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

51. gr.

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

Einnig er heimilt að veita lán til upphitunar á gangstétt.

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

Við endursölu á eignaríbúðum skal bílskýli fylgja íbúð.

Nánar skal kveðið á um efni greinar þessarar í reglugerð.

Lán. Lánskjör.

52. gr.

Lán til félagslegra íbúða veitir húsnæðismálastjórn úr Byggingarsjóði verkamanna. Lánshlutfall má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, að frádregnu 3,5% sérstöku framlagi sveitarfélaga til hverrar félagslegrar íbúðar, sbr. 2. mgr. 42. gr. Heimilt er húsnæðismálastjórn að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun við kaup á íbúð ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður, enda sýni umsækjandi fram á greiðslugetu skv. c-lið 1. mgr. 64. gr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjalddagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

Húsnæðisstofnun ríkisins er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Byggingarsjóður verkamanna veitir samsvarandi fyrirgreiðslu með sömu kjörum vegna íbúða í endursölu sem framkvæmdaraðili leysir til sín samkvæmt ákvæðum þessara laga um forkaupsrétt.

53. gr.

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

Bygging eða kaup á félagslegum íbúðum.

54. gr.

Þegar sveitarstjórn eða annar viðurkenndur framkvæmdaraðili hefur tekið ákvörðun um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum skal hann tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins ákvörðun sína og jafnframt sækja formlega um lán úr Byggingarsjóði verkamanna. Í umsókn komi fram hvaða tegund félagslegra íbúða um er að ræða, fjöldi þeirra, stærð og gerð, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður eða kaupverð og annað það sem

nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna eða kaupanna. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegum framkvæmdaraðila. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu fjögur árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Með umsókn sinni um lán til félagslegra eignaríbúða skuldbinda sveitarfélög sig til að leggja fram 10% kostnaðar við félagslegar eignaríbúðir með því að kaupa skuldabréf af Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsnæðisstofnun endurgreiðir sveitarfélögum bréfin með árlegum greiðslum á 15 árum. Vextir af skuldabréfum þessum skulu vera þeir sömu og gilda um útlán sjóðsins hverju sinni til félagslegra eignaríbúða.

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

55. gr.

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

56. gr.

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

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

57. gr.

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

Heimilt er framkvæmdaraðila að selja einstaklingum 10% hlutareign í íbúð sem með því vilja tryggja sér búseturétt, sbr. 76. gr.

Þegar um almennar kaupleiguíbúðir er að ræða er heimilt að selja einstaklingum hlutareign frá 10% og allt að 30%, sbr. 76. gr.

Framkvæmdalán.

58. gr.

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

Heimilt er að greiða allt að 95% af láninu á framkvæmdatímanum. Lánið kemur til greiðslu í samræmi við ákvæði samnings við framkvæmdaraðila, þó aldrei umfram framkvæmdarhraða né samningsbundnar greiðslur við kaup á notuðu húsnæði. Í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt að greiða allt að 5% umfram verkstöðu framkvæmda. Framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar veittu framkvæmdaláni á hverjum tíma. Hús-

næðismálastjórn setur nánari reglur um tryggingar sem framkvæmdaraðili verður að leggja fram við veitingu framkvæmdaláns. Framkvæmdalán skulu verðtryggð með lánskjaravísitölu. Vextir skulu vera þeir sömu og gilda um framkvæmdalán úr Byggingarsjóði ríkisins. Verðbætur og vextir teljast til byggingarkostnaðar.

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

Byggingarkostnaður. Hagkvæmir byggingarhættir.

59. gr.

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

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

Sett sé hámarkskostnaðarviðmiðun áður en hönnun hefst.

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

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

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

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

60. gr.

Telji húsnæðismálastjórn að ekki sé gætt ákvæða 59. gr. eða að íbúðir séu óhóflegar að stærð og gerð eða ef byggingarkostnaður fer yfir samþykktan kostnaðargrundvöll húsnæðismálastjórnar synjar hún um lán til slíkra framkvæmda.

61. gr.

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

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

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

Kaupverð.

62. gr.

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

Stærðir íbúða.

63. gr.

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

Réttur einstaklinga til félagslegra íbúða.

Félagslegar eignaríbúðir. Kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum.

64. gr.

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

a. Eiga ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi.
b. Hafa haft meðaltekjur síðustu þrjú árin áður en úthlutun fer fram sem svarar eigi hærri fjárhæð en 974.667 kr. fyrir einstakling og 88.900 kr. fyrir hvert barn. Viðmiðunartekjur hjóna skulu vera 25% hærri en hjá einstaklingi. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna. Fyrrgreindar fjárhæðir eru miðaðar við meðaltekjur áranna 1986, 1987 og 1988. Tekjumörk þessi skulu ákvörðuð af húsnæðismálastjórn í upphafi hvers árs að fengnum upplýsingum hjá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum milli ára.
c. Sýna fram á greiðslugetu sem metin er hjá húsnæðisnefnd sveitarfélaga eða öðrum aðilum sem hún vísar til. Við það mat skal miðað við að greiðslubyrði lána fari ekki yfir þriðjung af tekjum. Komi upp ágreiningur má vísa honum til húsnæðismálastjórnar.

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

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

Enn fremur er heimilt að víkja frá a- og b-liðum þegar umsækjendur hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geta ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknum um lán samkvæmt þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálaráðs í hverju sveitarfélagi eða viðkomandi sveitarstjórnar.

Félagslegar leiguíbúðir og félagslegar kaupleiguíbúðir.

65. gr.

Rétt til leiguíbúða á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka eiga þeir sem búa við erfiðar aðstæður, eiga ekki íbúð eða aðra samsvarandi eign og hafa haft tekjur sem eru undir þeim tekjumörkum sem fram koma í b-lið 1. mgr. 64. gr.

Sömu skilyrði gilda um leigu á félagslegri kaupleiguíbúð.

Almennar kaupleiguíbúðir.

66. gr.

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

Ráðstöfun íbúða.

67. gr.

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

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

Réttarstaða eigenda eða leigjenda félagslegra íbúða.

Eignarhald á félagslegri eignaríbúð.

68. gr.

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

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

69. gr.

Þegar sveitarstjórn hefur gert upp byggingarkostnað og Húsnæðisstofnun staðfest hann með úttekt sinni, sbr. 61. gr., skal sveitarstjórn sjá um að kaupandi fái í hendur skriflegt afsal fyrir íbúðinni, enda hafi kaupandi undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur sem honum ber að inna af hendi.

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma. Enn fremur skal í afsali kveðið á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku með öðrum íbúðareigendum í sambýlishúsinu í húsfélagi sem annist sameiginleg verkefni.

70. gr.

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

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

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

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

71. gr.

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

Leiga á kaupleiguíbúð. Kaupréttur.

72. gr.

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

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

73. gr.

Í samningi um leigu með kauprétti felst að leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaraðili ákveður frest þann sem leigutaki hefur til að neyta kaupréttar og skal sá frestur kynntur leigjanda. Frestur sá skal þó eigi vera skemmri en fimm ár.

Með leigusamningi með kauprétti stofnast persónulegur réttur leigutaka til afnota af íbúð og til kaupa á henni. Í samningum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaraðili heimilað að maki yfirtaki íbúðina við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Meðan leigutaki, sem á kauprétt á íbúð, stendur í skilum að sínu leyti eiga uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga ekki við. Verði hins vegar vanefndir af hans hálfu má rifta leigusamningi í samræmi við ákvæði laga um húsaleigusamninga.

Framkvæmdaraðili skal senda tilkynningu til leigutaka um lokafrest hans til að neyta kaupréttar þremur mánuðum áður en sá frestur rennur út. Neyti leigutaki ekki kaupréttar eiga ákvæði laga um húsaleigusamninga um uppsögn á leiguhúsnæði við frá þeim tíma er fyrrnefndur frestur rann út.

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af láni Byggingarsjóðs verkamanna og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaraðila, auk almenns rekstrarkostnaðar. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Um ákvörðun húsaleigu skal kveðið nánar í reglugerð.

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

Kaup á kaupleiguíbúð.

74. gr.

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 73. gr., að hann hyggist neyta kaupréttar síns skal gerður skriflegur kaupsamningur milli aðila.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1,5% fyrningu fyrir hvert ár sem liðið er frá þeim tíma er upphaflegt kostnaðarverð eða síðasta söluverð var ákveðið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

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

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi gjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi lánum úr Byggingarsjóði verkamanna,
2. 10% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaraðila; framlagið skal framreiknað skv. 85. gr.; lánstími verði allt að 15 árum,
3. vaxtakostnað af 10% framlagi; heimilt er framkvæmdaraðila að ákveða að kaupandi

greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, allt að þeim vöxtum er framkvæmdaraðili greiðir lánardrottni sínum.

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

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

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

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

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

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

75. gr.

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

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

Kaup á eignarhlut í kaupleiguíbúð.

76. gr.

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

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

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

Eignarhlut leigutaka, sbr. 1. og 2. mgr., skal þinglýst sem kvöð á íbúðinni.

Réttur leigutaka til íbúðar samkvæmt þessari grein er persónulegur, þ.e. er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Hætti leigutaki afnotum af íbúð skal eignarhlutinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, án vaxta. Framkvæmdaraðili getur þó heimilað að réttur til afnota af íbúð með eignarhlut færist yfir til maka við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Um leigufjárhæð gildir ákvæði 73. gr.

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

Leiga á félagslegri leiguíbúð.

77. gr.

Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga.

Um leigugjald gildir ákvæði 73. gr.

Þinglýsing og stimpilgjald.

78. gr.

Eigi skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir félagslegri íbúð 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 stimpilfrjáls.

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

Endurskoðun vaxta.

79. gr.

Byggingarsjóður verkamanna skal að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings um félagslega íbúð kanna hvort kaupandi uppfyllir þá enn skilyrði a- og b-liðar 1. mgr. 64. gr. og upp frá því á þriggja ára fresti. Uppfylli kaupandi ekki lengur þessi skilyrði skal breyta vöxtum hans þannig að þeir verði hinir sömu og gilda um almenn lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

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

Endurskoðun greiðslukjara.

80. gr.

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

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla.

81. gr.

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

Sjóðurinn skal varðveittur í Byggingarsjóði verkamanna.

Nánari ákvæði um sjóðinn skulu sett í reglugerð.

Kaupskylda. Forkaupsréttur.

82. gr.

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

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

Hafni framkvæmdaraðili forkaupsrétti á félagslegri eignaríbúð eða kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár frá útgáfu afsals er eiganda heimilt að selja íbúðina á almennum markaði enda greiði hann upp skuld við framkvæmdaraðila og Byggingarsjóð verkamanna. Framkvæmdaraðili skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

83. gr.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum byggðum eftir gildistöku laga nr. 51/1980 til gildistöku laga þessara við verði, sem tilgreint er í 86. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum sem boðnar hafa verið til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða að félagslegri íbúð samkvæmt lögum þessum eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfellt er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði enda greiði hann upp áhvílandi uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

84. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkvæmt þessum lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði, seld við nauðungarsölu og skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns, sbr. þó 83. gr., með því að ganga inn í hæsta boð sem kemur fram í eignina og greiða það verð eða með því að greiða söluverð skv. 85. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

Endursala eignaríbúða.

85. gr.

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

Húsnæðisnefnd skal í umboði sveitarstjórnar annast kaup og endursölu félagslegra íbúða á vegum sveitarfélaga sem eru í eigu einstaklinga ef sveitarstjórn neytir forkaup' 'ttar. Viðkomandi framkvæmdaraðili sér annars um að leysa inn og endurselja íbúðir.

Við kaup íbúðar skal seljandi hennar fá endurgreitt það fjármagn sem hann lagði fram við kaup íbúðarinnar og þær afborganir sem hann hefur greitt af láni Byggingarsjóðs verkamanna frá því kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vístölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

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

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

Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar frá og með gerð kaupsamnings skal einnig koma til

frádráttar frá greiðslu seljanda samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Sama gildir um lausaskuldir og vangreidd gjöld af íbúðinni.

Kostnað við mat greiðir sá sem óskar eftir því.

86. gr.

Sveitarfélag eða annar framkvæmdaraðili skal annast útreikning á söluverði félagslegra íbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt, sbr. 82. gr. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn. Ágreiningi milli aðila um verðlagningu íbúðanna skal vísa til húsnæðismálastjórnar sem sker úr um hann með rökstuddri ákvörðun.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá gerð kaupsamnings til söludags. Frá því verði skal draga 1,5% fyrningu fyrstu 20 árin en 0,75% eftir það fyrir hvert eignarhaldsár. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

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

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

VI. KAFLI
Forkaupsréttur sveitarfélaga á íbúðum byggðum samkvæmt lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

87. gr.

Sveitarfélög eiga forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar hafa verið samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði og veitt hefur verið lán til úr Byggingarsjóði verkamanna, enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti eða hann fallið niður af öðrum ástæðum, sbr. þó 83. gr.

Þegar eigandi íbúðar í verkamannabústað hyggst selja íbúð sína skal hann senda tilkynningu þess efnis til húsnæðisnefndar. Nefndin skal tilkynna eiganda afstöðu sína innan 30 daga ella telst forkaupsrétti hafnað og gilda þá ákvæði 3. málsl. 83. gr.

Um íbúðir, sem byggðar voru af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965, svo og þær íbúðir sem byggðar voru samkvæmt lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976, skulu gilda sömu reglur og um íbúðir í verkamannabústöðum samkvæmt þessum kafla. Húsnæðisnefndir skulu fara með kaup og sölu slíkra íbúða og varðandi fjármögnun þeirra við sölu skulu gilda ákvæði 52. gr.

Sveitarfélög eiga forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, enda hafi ríki og sveitarfélög lánað til kaupa þeirra íbúða og þau lán verið til 40 ára eða lengri tíma. Þar sem sérstakar matsnefndir hafa ekki verið skipaðar til að meta kaupverð slíkra íbúða við gildistöku laga þessara skulu sveitarstjórn og húsnæðisnefnd tilnefna hvor sinn mann í tveggja manna matsnefnd til að meta verð til seljenda þessara íbúða. Skal við matið taka fullt tillit til þeirra matsreglna sem gilt hafa við kaup íbúðanna. Óski sveitarstjórn eftir því er heimilt að endurfjármagna íbúðir þessar við endursölu skv. 52. gr. þessara laga. Sveitarstjórn getur samþykkt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir þessum íbúðum áður en 30 ára eignarhaldstími er liðinn. Um íbúðir þessar skulu að öðru leyti gilda ákvæði þessa kafla eftir því sem við á.

88. gr.

Seljandi íbúðar skal fá endurgreidda þá fjárhæð, sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar þegar hann festi kaup á íbúðinni, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skal hann fá greiddan eftir því sem við á $^1/_{26}$, $^1/_{33}$ eða $^1/_{42}$ hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbætur skal greiða miðað við hækkun lánskjaravísitölu en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir. Draga skal frá $^1/_2$% fyrningu fyrir hvert ár eignarhaldstíma.

Húsnæðisnefnd skal greiða seljanda andvirði endurbóta á íbúðinni samkvæmt nánara samkomulagi milli þeirra. Sömuleiðis skal taka tillit til ástands íbúðar við afhendingu, einnig samkvæmt nánara samkomulagi.

Seljandi íbúðar á rétt til fullnaðargreiðslu samkvæmt þessari grein, eða úrskurði matsnefnda, innan 8 vikna frá afhendingu íbúðar. Afhending skal að jafnaði ekki fara fram fyrr en niðurstaða liggur fyrir um fjárhæð greiðslu til seljanda íbúðar.

Þegar liðin eru 30 ár frá sölu íbúðar getur eigandi hennar óskað eftir að fá gefið út kvaðalaust afsal. Þeim sem fer með málefni þessara íbúða í sveitarfélaginu er skylt að verða við slíkri ósk, enda hafi eigandi íbúðar eða maki hans átt íbúðina allan þann tíma og hann greiði upp eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins og/eða Byggingarsjóði verkamanna.

89. gr.

Húsnæðisnefnd skal ákveða söluverð íbúða í verkamannabústöðum 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, áhvílandi lána frá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og ástands íbúðar. Húsnæðisnefnd annast sölu íbúða í umboði sveitarstjórnar.

Heimilt er að veita nýtt lán úr Byggingarsjóði verkamanna til þess sem kaupir gamla íbúð í verkamannabústað, sbr. 2. og 3. mgr. 87. gr.

Slíkt lán má nema allt að 85% söluverðs íbúðar en þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt. Heimilt er að láta áhvílandi lán hvíla áfram á íbúðinni og veita viðbótarlán allt að fyrrnefndu hámarki.

Hagnaður, sem verða kann af sölu eldri íbúða í verkamannabústöðum, skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna, enda verði sveitarstjórn þá ekki skylt að greiða 10% af viðbótarláni til Byggingarsjóðs verkamanna.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að nota hluta hagnaðar, sem myndast við sölu, til þess að greiða kostnað við eigendaskipti íbúðar eða leggja ákveðinn hundraðshluta á söluverð íbúðar til þess að mæta slíkum kostnaði.

Þegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna gilda reglur 83. og 85. gr. um verðlagningu hennar ef hún er keypt inn öðru sinni.

90. gr.

Nú innleysir sveitarfélag íbúð sem er þinglýst eign Byggingarfélags verkamanna og skal þá stjórn hlutaðeigandi byggingarfélags eða sveitarstjórn, hafi hún tekið við hlutverki þess, leysa íbúðina úr veðböndum, enda verði eftirstöðvar áhvílandi láns úr Byggingarsjóði verkamanna greiddar upp.

Við sölu slíkrar íbúðar er heimilt að veita nýtt lán til kaupanda hennar skv. 89. gr. og skulu félagsmenn í hlutaðeigandi byggingarfélagi að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

91. gr.

Heimilt er félagsmönnum í byggingarfélögum verkamanna, sem annast sameiginlegt viðhald á íbúðum félagsmanna, að stofna húsfélög í samræmi við ákvæði laga nr. 59/1976, um fjölbýlishús, þannig að húsfélögin taki sameiginlegt viðhald í sínar hendur. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar.

92. gr.

Húsnæðismálastjórn skal úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúða og húsnæðisnefnda sem til hennar er vísað og varðar útreikning á greiðslu til seljanda skv. 85. gr., svo og ákvarðanir um endursölu íbúða skv. 86. gr.

VII. KAFLI
Byggingarsamvinnufélög.

93. gr.

Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota á sem hagkvæmastan hátt ásamt öðrum byggingum, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið, og reka lánastarfsemi vegna félagsmanna sinna. Tilgangur byggingarsamvinnufélags getur enn fremur verið eftirfarandi:

a. Að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til öflunar íbúðarhúsnæðis.
b. Að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum nr. 22/1991, um samvinnufélög, og hlutafélögum, enda starfi hlutaðeigandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar eða að öðrum verkefnum sem mikilvæg verða að teljast fyrir byggingarsamvinnufélagið.
c. Að útvega lán til byggingarframkvæmda þeirra sem félagið annast.

Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal í nafni sínu hafa orðið „byggingarsamvinnufélag“ og jafnframt er öðrum félögum óheimilt að bera slík heiti.

94. gr.

Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 22/1991, um samvinnufélög, sjá þó 2. og 3. mgr. þessarar greinar. Lágmarkstala stofnenda sé 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarkstala stofnenda vera 50 manns. Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag fyrr en samþykktir þess hafa verið staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Skal ráðuneytið gera fyrirmynd að samþykktum er miði m.a. að því að ákvæði um réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og byggingarflokka, svo og ákvæði um fjárhagsáætlanir og tilhögun byggingarframkvæmda, verði sem skýrust.

Ef tvö eða fleiri byggingarsamvinnufélög óska að sameinast skal stjórnum hlutaðeigandi félaga skylt að kynna á fullnægjandi hátt félagsmönnum að tillaga um sameiningu liggi fyrir.

Tillagan skal síðan rædd á tveimur almennum félagsfundum og skoðast samþykkt ef $^2/_3$ atkvæðisbærra fundarmanna á síðari fundinum samþykkja tillöguna, enda séu fundirnir lögmætir samkvæmt samþykktum hlutaðeigandi félags. Nú næst ekki tilskilinn meiri hluti í öðru eða einu þeirra félaga sem í hlut á og er tillagan þá felld að því er það félag varðar.

95. gr.

Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár:

a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal í samþykktum þess og sé sjóði þessum varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og byggingarframkvæmdunum sjálfum og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
b. Með varasjóðstillagi er nemi allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær sem samkvæmt ákvæðum laga þessara renna í stofn- og rekstrarsjóð. Nánari ákvæði um ráðstöfun varasjóðs skulu sett í reglugerð.
c. Stjórn félagsins getur ákveðið að afla félaginu fjár með frjálsu framlagi hvers félagsmanns í stofnsjóð er nemur minnst $^1/_5$ hluta andvirðis þess húsnæðis sem ákveðið verður að félagið komi upp fyrir hann og færist á nafn hans og er séreign hans. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar í Byggingarsjóði ríkisins eða innlánsstofnunum. Vaxtakjör skulu vera þau sömu og eru á ársinnstæðubókum innlánsstofnana á innstæðutímum. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna endurgreiðast að viðbættum vöxtum þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki sem þeir eiga aðild að og ganga þá ásamt vöxtunum upp í byggingarkostnað. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við það.

96. gr.

Byggingarsamvinnufélag skal gera byggingarsamning við félagsmenn áður en framkvæmdir hefjast. Í samningnum skal m.a. kveðið á um greiðslutilhögun, afhendingartíma og viðurlög við vanefndum. Þar skal enn fremur kveðið á um rétt félagsmanna byggingarflokksins til að fylgjast með framkvæmdum á byggingarstigi og vera með í ráðum.

Þegar nýr byggingarflokkur er stofnaður skulu þeir, sem aðild eiga að honum, kjósa þrjá menn úr sínum hópi til þess að fylgjast með framkvæmdum og fjárreiðum byggingarflokksins. Þessir menn skulu hafa aðgang að öllum gögnum félagsins varðandi þeirra byggingarflokk og hafa rétt til að vera viðstaddir opnun tilboða og fylgjast með samningum við verktaka. Enn fremur skulu þeir ásamt löggiltum endurskoðanda yfirfara öll fylgiskjöl og árita reikninga byggingarflokksins. Þannig frágengnir skulu reikningar lagðir fyrir fund viðkomandi byggingarflokks til staðfestingar. Félagsstjórn úrskurðar um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda í samræmi við ákvæði byggingarsamnings og almennar reglur ef til eru.

Nú óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinna og skal þá umsækjendum raðað eftir því í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði um stofnsjóðseign, þannig að þeir sem fyrr uppfylltu skilyrðið gangi fyrir hinum sem fullnægðu því síðar. Næst á eftir þeim, sem fullnægt hafa settum skilyrðum, koma þeir sem að vísu hafa lagt í stofnsjóð en ekki enn eignast tilskilinn $^1/_5$ hluta andvirðis húsnæðis í sjóðnum, þannig að þeir sem eiga meiri stofnsjóðseign ganga fyrir hinum sem minna eiga í stofnsjóði. Annars ganga að öðru jöfnu þeir fyrir um rétt til húsnæðis sem fyrr gengu í félagið.

Nú hættir þátttakandi í byggingarflokki við að byggja íbúð á framkvæmdatímanum eða þarf að selja íbúðina áður en 5 ár eru liðin frá lóðarúthlutun og yfirtekur þá félagið eignarhluta hans í framkvæmdunum og endurgreiðir framlag hans að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma.

Skal þá sá félagsmaður sem næstur er á umsóknarlista um íbúðir taka við byggingarréttinum á kostnaðarverði að viðbættum fjármagnskostnaði sem leiða kann af eigendaskiptunum.

97. gr.

Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareiganda í málum sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar uns íbúðirnar hafa verið afhentar og heimilt er henni að taka að sér málarekstur á síðara stigi ef íbúðareigendur bera fram skriflega beiðni þess efnis. Kostnaður við málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum. Heimilt er þó að ákveða að varasjóður félagsins taki þátt í slíkum kostnaði allt að þeirri fjárhæð sem nemur framlagi hlutaðeigandi byggingarflokks til varasjóðs.

98. gr.

Ákveðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags að enginn, sem fengið hefur íbúð að tilhlutan félagsins, megi selja hana fyrstu fimm árin frá lóðarúthlutun nema stjórnin hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, enda hafi lokauppgjör farið fram. Söluverð íbúðar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að verða, má á 5 ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra manna.

Nú neytir stjórn byggingarsamvinnufélags eigi forkaupsréttar og er þá eiganda heimilt að selja eignina hverjum þeim manni sem félagsstjórn samþykkir, en þó verður kaupandi að gerast félagi í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja eða ekkill látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. getur ráðherra heimilað eftir tillögu viðkomandi byggingarflokks og að fenginni umsögn stjórnar byggingarsamvinnufélags að byggingarflokkur sem heild segi sig úr félaginu. Slík úrsögn úr byggingarsamvinnufélagi getur þó aldrei átt sér stað fyrr en fimm árum eftir að byggingarsamvinnufélagið hefur lokið framkvæmdum enda hafi uppgjör byggingarflokksins farið fram og allir byggjendur hans séu skuldlausir við félagið.

Enda þótt heimild skv. 3. mgr. verði veitt geta einstakir íbúðareigendur eftir sem áður verið félagar í byggingarsamvinnufélaginu enda komi fram sérstök viljayfirlýsing þeirra þar að lútandi.

99. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera stjórnum byggingarsamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra enda komi gjald fyrir.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal hafa eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum byggingarsamvinnufélaga. Skal þeim skylt að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikninga sína, og jafnan skal hún hafa aðgang að bókhaldi þeirra.

VIII. KAFLI
Húsnæðissamvinnufélög og búseturéttur.

100. gr.

Markmið húsnæðissamvinnufélaga er að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem félagslegar eða almennar kaupleiguíbúðir með búseturétti er tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn kaupum á eignarhlut í þeim, sbr. 76. gr.

Auk höfuðmarkmiða skv. 1. mgr. skulu húsnæðissamvinnufélög:

a. taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til kaupa á búseturétti,
b. eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnufélög,
c. útvega lán til byggingarframkvæmda og rekstrar sem félögin annast.

Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal hafa orðið *húsnæðissamvinnufélag* sem skammstafa má *hsf.* í nafni sínu. Jafnframt er öðrum óheimilt að bera slík heiti.

101. gr.

Um félagsstofnun, skráningu, félagsstjórn, endurskoðun og félagsslit húsnæðissamvinnufélags skal fara, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga um samvinnufélög eins og þau eru á hverjum tíma.

Áður en skráning húsnæðissamvinnufélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Ráðuneytið skal gera fyrirmynd að samþykktum er miði m.a. að því að tryggja réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og búsetufélaga. Í samþykktum þessum skulu einnig vera ákvæði sem stuðla að því að fjármál félagsins, tilhögun framkvæmda og rekstur verði sem skýrust.

102. gr.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið enda fullnægi þeir skilyrðum 64.–66. gr. laganna um rétt einstaklinga til félagslegra íbúða og greiði ákveðna fjárhæð í stofnsjóð félagsins.

Þegar félagsmaður notar rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna búseturéttargjald af hendi, sbr. 103. gr. Geri hann það ekki innan tilskilins tíma gengur rétturinn til næsta félagsmanns, sbr. 1. mgr.

Búseturétt geta þeir einir keypt sem eru orðnir fjárráða.

103. gr.

Búseturétt kaupa menn með búseturéttargjaldi sem er tiltekið hlutfall af verðmæti þess húsnæðis sem búseti vill tryggja sér rétt til. Þetta hlutfall ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði og hins vegar af lánsfé til langs tíma.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags ákveður fjárhæð búseturéttargjalds, sbr. 1. mgr., og hvenær það skuli innt af hendi.

Nú gengur búseturéttur kaupum til annars félagsmanns og skal þá ákveða endursöluverðið eftir upphaflegu verði að viðbættri hækkun samkvæmt lánskjaravísitölu. Þá skal bæta við kostnaði seljanda vegna endurbóta á húsnæðinu en draga frá kostnað við að bæta úr göllum á íbúðinni, allt samkvæmt samkomulagi eða mati.

104. gr.

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn umráðarétt yfir íbúð enda standi hann skil á gjöldum til félagsins af íbúðinni. Brjóti félagsmaður gegn lögum, reglugerðum eða samþykktum um húsnæðissamvinnufélög eða búsetufélög má svipta hann umráðarétti yfir íbúðinni. Gefa skal félagsmanni eina skriflega viðvörun áður en til slíks kemur.

Enginn einstaklingur getur átt nema einn búseturétt og enginn getur átt búseturétt nema hann búi jafnframt í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgir, sbr. þó ákvæði 105. gr. um rétt til afnota og 111. gr. um framleigu samkvæmt sérstökum reglum. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa haft sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

Nú óskar ríki, sveitarfélag eða almannasamtök eftir að fá að ráðstafa búseturétti yfir einni eða fleiri íbúðum húsnæðissamvinnufélags og skal þá erindi um slíka ráðstöfun koma frá félagsmálaráðuneytinu og þess gætt að með þeim hætti verði ekki ráðstafað meira en 20% íbúða félagsins.

105. gr.

Réttur búseturétthafa til íbúðar er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Húsnæðissamvinnufélagið getur þó heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi. Sá sem þannig eignast búseturétt eignast um leið aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseta, enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu og fullnægi skilyrðum þessara laga til þess.

106. gr.

Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds, sb 108. gr. Búseta er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

Komi til meiri háttar vanskila félagsmanns missir hann rétt sinn til húsnæðisins enda hafi skil ekki borist þrátt fyrir ítrekaða viðvörun. Stjórn húsnæðissamvinnufélagsins tekur ákvörðun um að vísa félagsmanni úr húsnæðinu að fenginni tillögu frá búsetufélagi.

Nánari reglur um búseturétt skulu settar með reglugerð.

107. gr.

Þegar hafnar eru framkvæmdir við byggingu nýrra íbúða skal stjórn húsnæðissamvinnufélags sjá til þess að búseturétthafar geti fylgst með framkvæmdum á byggingarstigi og verið með í ráðum.

Þegar lokið er framkvæmdum við byggingu íbúða á ákveðnu svæði skulu þeir, sem þar hafa keypt sér búseturétt, mynda með sér sérstaka deild innan húsnæðissamvinnufélagsins sem nefnist *búsetufélag*. Einnig er heimilt að stofna búsetufélag fyrr eða fljótlega eftir úthlutun óski búseturétthafar í tilteknu húsi eða á tilteknu svæði eftir því. Stjórn húsnæðissamvinnufélags skal fjalla um og taka afstöðu til slíkra óska.

Óski búseturétthafar í tilteknum byggingaráfanga, þar sem íbúðir eru tíu eða færri, ekki eftir því að mynda sérstakt búsetufélag skulu þeir eigi að síður skoðast sem deild í húsnæðissamvinnufélaginu. Á meðan svo er fer stjórn húsnæðissamvinnufélagsins með þau verkefni sem annars væru í höndum búsetufélagsins, en deildin skal hafa sjálfstæðan fjárhag. Óski meiri hluti búseturétthafa í deild eftir stofnun sérstaks búsetufélags skal stjórn húsnæðissamvinnufélagsins verða við því.

Búsetufélag hefur aðskilinn fjárhag og setur sér við stofnun samþykktir um réttindi, fjármál og ábyrgð, bæði gagnvart félagsmönnum þess og gagnvart húsnæðissamvinnufélaginu. Þessar samþykktir þarf húsnæðissamvinnufélagið og félagsmálaráðuneytið að staðfesta. Félagsmálaráðuneytið setur reglur um form fyrir samþykktir búsetufélaga.

108. gr.

Búsetufélag ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi mannvirkja og innheimtir öll gjöld hjá félagsmönnum sínum vegna rekstrarkostnaðar, viðhalds og fjármagnskostnaðar. Þessir gjaldaliðir eru sameinaðir í eitt gjald, búsetugjald.

Fjárhæð búsetugjalds hverju sinni ákveður stjórn búsetufélagsins á grundvelli áætlunar um þá gjaldaliði sem nefndir eru í 1. mgr. Ákvörðun um fjárhæð búsetugjalds getur hver félagsmaður skotið til úrskurðar stjórnar húsnæðissamvinnufélags.

Búsetufélag ábyrgist full skil til húsnæðissamvinnufélags á fjármagnskostnaði af íbúðum þar sem húsnæðissamvinnufélagið er eigandi þeirra.

109. gr.

Stjórn húsnæðissamvinnufélags getur, án samþykkis búsetufélags, veðsett íbúðir fyrir lánum úr Byggingarsjóði verkamanna sem tekin eru til byggingar á þeim.

Óheimilt er að veðsetja íbúðirnar fyrr en áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna eru orðin lægri en 75% af uppfærðu verði þeirra, sbr. 71. gr.

Stjórn búsetufélags þarf að samþykkja veðsetningar vegna lána, sem tekin kunna að verða síðar, til endurbóta og viðhalds á fasteignum. Með reglugerð má takmarka þær veðsetningarheimildir.

110. gr.

Hver sá, sem hefur fengið keyptan búseturétt, skal gera búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið sem hann er félagsmaður í. Samningurinn er óuppsegjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélagsins nema búseti geri sig sekan um grófar vanefndir á skyldum sínum, svo sem vegna áberandi vanhirðu eða endurtekinna vanskila. Uppsagnarfrestur af hálfu búseta er hins vegar sex mánuðir. Áður en sá tími er liðinn þarf að liggja fyrir nýr búsetusamningur við þann félagsmann sem næstur er í röðinni um endurúthlutun. Sé enginn slíkur félagsmaður hefur seljandi búseturéttar heimild til að benda á nýjan félagsmann sem fullnægir skilyrðum laganna. Takist hvorugt innan sex mánaða er húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að endurgreiða seljanda andvirði búseturéttar á næstu sex mánuðum frá lokum uppsagnarfrests.

Búsetusamningur skal vera í samræmi við lög þessi og reglugerðir sem settar eru með heimild í þeim. Hann skal einnig samrýmast samþykktum búsetufélags sem félagsmaðurinn er í og húsnæðissamvinnufélagsins. Félagsmálaráðuneytið skal láta gera sérstök eyðublöð fyrir búsetusamninga.

Í búsetusamningi skal kveðið á um uppsögn og riftun, afhendingu íbúðar, viðhald og viðhaldssjóð, greiðslu rekstrarskostnaðar og fjármagnskostnaðar, umgengnisreglur og réttindi, tryggingu fyrir greiðslum, framleigu, ráðstöfun búseturéttar við andlát, hjúskaparslit o.fl. Í búsetusamningi skulu einnig vera ákvæði um úttekt og mat á íbúðinni.

111. gr.

Ekki er heimilt að framleigja íbúð með búseturétti nema með samþykki stjórnar húsnæðissamvinnufélags. Óski búseti eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga. Framleiga er ekki heimil nema búseti hafi brýna þörf fyrir það, svo sem vegna tímabundins starfs eða náms annars staðar. Leigutími skal þá vera í mesta lagi eitt ár í einu. Leigusamningur, sem eigi er áritaður af húsnæðissamvinnufélagi, er ógildur. Nú verður leigutaki fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

Húsnæðissamvinnufélag getur rift leigusamningi sem er ógildur samkvæmt ákvæðum 1. mgr. og krafist útburðar leigutaka.

112. gr.

Félagsmenn í búsetufélagi skulu leggja reglulega fé í viðhaldssjóð sem aðalfundur ákveður gjöld til hverju sinni. Framlag í viðhaldssjóð er hluti búsetugjalds skv. 108. gr.

Með viðhaldssjóði skal standa straum af viðhaldi fasteignar utan húss, sem félagið annast, og viðhaldi íbúða sem búseti hverrar íbúðar annast og ber ábyrgð á. Félagsmaður fær fé úr viðhaldssjóðnum til viðhalds íbúðar sinnar samkvæmt nánari reglum þar um sem aðalfundur félagsins setur.

113. gr.

Húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár sem hér segir:

a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess. Sjóði þessum skal varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
b. Með lánum skv. 50. gr. þessara laga, sbr. 52. gr. varðandi lánskjör. Íbúðum, sem húsnæðissamvinnufélögum er veitt lán til samkvæmt þessum staflið, skal skila fullgerðum til félagsmanna.
c. Með varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hverrar íbúðar er svarar til greiðslu í Tryggingasjóð, sbr. 81. gr. Í varasjóð skal einnig greiða árlegt fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.
d. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins, sbr. 102. gr. Stjórn félagsins getur ákveðið að framlög félagsmanna, eða hluti framlaga þeirra, til kaupa á búseturétti renni í stofnsjóð sem séreign hvers félagsmanns. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar á reikningi hjá viðurkenndri innlánsstofnun. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanns endurgreiðast að viðbættum vöxtum og verðbótum þegar búseturéttargjald er greitt. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu eða brottflutning af félagssvæðinu enda hafi félagsmaður fullnægt öllum skuldbindingum við félagið.

114. gr.

Þegar húsnæðissamvinnufélag sækir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna skal koma fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdartími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun ríkisins geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegun nauðsynlegs viðbótarfjár samkvæmt reglum um tryggingar sem húsnæðismálastjórn setur, sbr. 2. mgr. 58. gr.

115. gr.

Að lokinni athugun tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin falli undir 36. gr. þessara laga og skal sérstaklega hugað að hagkvæmni íbúða og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðarverð, sbr. 59. gr.

Heimilt er Húsnæðisstofnun ríkisins að gera framkvæmdarlánssamning við húsnæðissamvinnufélög, sbr. 58. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal hafa eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum húsnæðissamvinnufélaga og hafa aðgang að bókhald þeirra. Skylt er húsnæðissamvinnufélögum að senda Húsnæðisstofnuninni ársreikninga sína.

116. gr.

Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að sækja um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til kaupa á húsnæði sem síðan er ráðstafað með búseturétti skv. 76. gr. þessara laga. Húsnæðið þarf að fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði og kaupverð má eigi vera hærra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar að frádregnum afskriftum.

Lánshlutfall má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó aldrei hærra en 90% af þeim kostnaðargrundvelli fyrir lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 52. gr.

Óheimilt er húsnæðissamvinnufélögum að selja íbúðir með búseturétti sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

IX. KAFLI
Ýmis ákvæði.

117. gr.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

118. gr.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Ríkisstjórninni er heimilt að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að lækka vexti af hlutaverðtryggðum lánum Byggingarsjóðs ríkisins sem veitt voru á árunum 1974 til 1979. Við ákvörðun um vaxtalækkun skal við það miðað að greiðslubyrði lánsins verði ekki meiri en ef lánið hefði verið veitt með þeim kjörum sem gilda um lán Byggingarsjóðs ríkisins þegar ákvörðun er tekin um vaxtalækkun.

II.

Ákvæði 1. mgr. 6. gr. laganna um starfstíma framkvæmdastjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins á ekki við um þann sem gegnir störfum við gildistöku laga þessara.

III.

Ráðherra er heimilt að selja eigur hönnunardeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins.

IV.

Um útgreiðslur á innstæðum á skyldusparnaðarreikningum gilda eftirfarandi reglur:

a. Innstæður, sem eru 30.000 kr. eða lægri, skulu greiddar eigendum án umsóknar innan sex mánaða frá gildistöku laganna.
b. Eigandi innstæðu, sem nemur hærri fjárhæð en 30.000 kr., á kost á að fá innstæðu sína greidda þegar hann hefur náð 26 ára aldri, byggt eða keypt íbúð til eigin nota eða hefur barn á framfæri. Sama á við um 75% öryrkja samkvæmt örorkumati Tryggingastofnunar ríkisins. Sá sem stundað hefur nám í sex mánuði samfellt samkvæmt vottorði skóla á rétt á endurgreiðslu skyldusparnaðar út árið 1993.

Húsnæðisstofnun skal kynna réttindi samkvæmt þessum lið sérstaklega.

c. Aðrar innstæður en þær sem fram koma í a- og b-liðum skulu greiddar eigendum 1. janúar árið 2000.

d. Ákvæði laga um skyldusparnað, sbr. VIII. kafla laga nr. 86/1988, með síðari breytingum, um skattalega stöðu innstæðna, vaxtaákvarðanir, vísitöluútreikning og innheimtu skulu, eftir því sem við á, gilda til 1. janúar 2000.

e. Ráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari reglur um innstæður á skyldusparnaðarreikningum.

V.

Ný húsnæðismálastjórn, sbr. 4. gr. laganna, skal kosin strax eftir gildistöku laganna og skal hún sitja til næstu alþingiskosninga.

Gjört í Reykjavík, 12. ágúst 1993.

Vigdís Finnbogadóttir.

(L. S.)

Jóhanna Sigurðardóttir.

Nr. 98 10. ágúst 1993

AUGLÝSING

um staðfesting forseta Íslands á reglugerð fyrir Háskóla Íslands.

Forseti Íslands féllst hinn 30. júlí s.l. á tillögu menntamálaráðherra um að staðfesta eftirfarandi reglugerð fyrir Háskóla Íslands:

I. KAFLI
Hlutverk Háskóla Íslands.

1. gr.

Háskóli Íslands skal vera vísindaleg rannsóknarstofnun og vísindaleg fræðslustofnun, er veiti nemendum sínum menntun til þess að sinna sjálfstætt vísindalegum verkefnum og til þess að gegna ýmsum embættum og störfum í þjóðfélaginu.

II. KAFLI
Stjórn háskólans.

A. Almenn ákvæði um starfssvið háskólaráðs, rektors, deildarforseta og framkvæmdastjóra stjórnsýslusviða.

2. gr.

Stjórn háskólans er falin háskólaráði, rektor, deildum, deildarforsetum og framkvæmdastjórum stjórnsýslusviða.

Háskólaráð hefur, svo sem lög mæla og nánar segir í reglugerðum, úrskurðarvald í málefnum háskólans og háskólastofnana, vinnur að þróun og eflingu þeirra og markar þeim heildarstefnu. Háskólaráð er æðsti ákvörðunaraðili innan háskólans, nema annað sé ótvírætt tekið fram í lögum og reglugerðum.

Háskólaráði er heimilt að skipa starfsnefndir sem eru því til ráðgjafar og aðstoða við stefnumótun og sinna tilteknum verkefnum samkvæmt erindisbréfi háskólaráðs.