

STJÓRNARTÍÐINDI A 14 – 1998

3. júní 1998

157

Nr. 44

LÖG

um húsnæðismál.

FORSETI ÍSLANDS

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

1. ÞÁTTUR

Almenn ákvæði.

I. KAFLI

Tilgangur og orðskýringar.

1. gr.

Tilgangur.

Tilgangur laga þessara er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

2. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

Almenn lán eru þær lánveitingar sem fólgnar eru í skiptum á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin eru út með veði í íbúðarhúsnæði.

Fasteignaveðbréferu skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út með veði í íbúðarhúsnæði í tengslum við fasteignaviðskipti, nýbyggingar og meiri háttar viðbyggingar, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði.

Félagasamtök merkja almenn félög eða almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtímamarkmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

Félög merkja félög sem rekin eru að hætti samvinnufélaga, hlutafélaga, einkahlutafélaga, sjálfseignarstofnana eða félaga með ótakmarkaðri ábyrgð er hafa að markmiði að byggja, eiga og reka leiguhúsnæði.

Húsbref eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs í tengslum við lánveitingar hans.

Húsnæðisbréferu skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn selur á almennum markaði í því skyni að afla fjár til starfsemi sinnar.

Húsnæðislán nefnast þær lánveitingar sem Íbúðalánasjóður annast samkvæmt lögum þessum.

Lán til leiguíbúða eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, aðilum á þeirra vegum, félögum eða félagasamtökum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði með veði í hlutaðeigandi eign.

Viðbótarlán eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir einstaklingum til viðbótar almennu húsnæðisláni til öflunar eigin húsnæðis með veði í hlutaðeigandi eign, næst á eftir fasteignaveðbréfi, eftir tilvísun húsnæðisnefndar sveitarfélags.

2. ÞÁTTUR
Stjórn húsnæðismála.

II. KAFLI
Skipulag.

3. gr.

Yfirstjórn.

Félagsmálaráðherra fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til.

4. gr.

Íbúðalánasjóður.

Stofna skal sérstakan lánasjóð er nefnist Íbúðalánasjóður. Íbúðalánasjóður skal annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögum þessum. Skal sjóðurinn vera ráðgefandi fyrir félagsmálaráðherra og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum og fara með þau verkefni sem getið er í lögum þessum og ráðherra felur honum með reglugerð. Félagsmálaráðherra getur krafist stjórn Íbúðalánasjóðs um gögn og upplýsingar sem snerta málefni sjóðsins.

Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir félagsmálaráðherra.

5. gr.

Sveitarstjórnir.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.

6. gr.

Húsnæðisnefndir.

Sveitarstjórnir skipa húsnæðisnefndir sveitarfélaga.

Húsnæðisnefndir sveitarfélaga fara með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélags.

III. KAFLI
Íbúðalánasjóður.

7. gr.

Stjórn.

Félagsmálaráðherra skipar stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Stjórnina skipa fimm menn og jafnmargir til vara. Félagsmálaráðherra skipar formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna, en stjórn sjóðsins skiptir að öðru leyti með sér verkum. Ráðherra ákveður þóknun stjórnarmanna.

8. gr.

Framkvæmdastjóri.

Stjórn Íbúðalánasjóðs ræður framkvæmdastjóra til fimm ára í senn. Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk. Hann annast daglegan rekstur skrifstofu sjóðsins, fjárreiður og reikningsskil. Framkvæmdastjóri framfylgir ákvörðunum stjórnar Íbúðalánasjóðs.

9. gr.

Verkefni.

Verkefni Íbúðalánasjóðs eru:

1. Að annast lánveitingar og sinna húsbrefaviðskiptum í samræmi við ákvæði laga þessara.
2. Að annast lánveitingar til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði.

3. Að hafa umsjón með fjárhag, rekstri og annarri starfsemi Íbúðalánasjóðs og gæta þess að sjóðurinn starfi í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.
4. Að gera fjárhagsáætlun fyrir sjóðinn í samræmi við ákvæði fjárlaga þar sem fram komi sundurliðaður áætlaður rekstrarkostnaður.
5. Að koma á framfæri við almenning upplýsingum um hlutverk og þjónustu Íbúðalánasjóðs.
6. Að stuðla að tækninýjungum og öðrum umbótum í byggingariðnaði, m.a. með veitingu lána eða styrkja samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.
7. Að fylgjast með íbúðapörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði.
8. Að sinna öðrum verkefnum sem ráðherra felur sjóðnum með reglugerð á sviði húsnæðismála.

10. gr.

Tekjur.

Íbúðalánasjóður fjármagnar þau verkefni sem honum eru falin samkvæmt lögum þessum með þeim hætti sem hér segir:

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum.
2. Með útgáfu húsnæðisbréfa.
3. Með sölu húsnæðisbréfa og lántöku samkvæmt fjárlögum hverju sinni.

11. gr.

Varsla.

Íbúðalánasjóður skal varðveita og ávaxta það fé sem hann hefur umsjón með. Stjórn Íbúðalánasjóðs getur, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, tekið ákvörðun um að fela öðrum varðveisluneytara sjóðsins, að nokkru leyti eða öllu. Þess skal gætt að sjóðurinn hafi jafnan nægilegt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við lánastofnunar um afgreiðslu og innheimtu lána eða einstakra flokka þeirra.

12. gr.

Skipulag.

Ráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð, að fenginni tillögu stjórnar Íbúðalánasjóðs, frekari verkefni og skipulag sjóðsins, þar á meðal skiptingu hans í svið eða deildir að því leyti sem ekki er kveðið á um í lögum þessum.

IV. KAFLI

Húsnæðisnefndir.

13. gr.

Skipan.

Sveitarstjórn skipar húsnæðisnefnd að loknum hverjum sveitarstjórnarkosningum. Nefndina skipa þrjú til fimm menn og jafnmargir til vara. Formaður skal kjörinn af sveitarstjórn en að öðru leyti skiptir nefndin með sér verkum.

14. gr.

Verkefni.

Helstu verkefni húsnaðisnefndar sveitarfélags eru:

1. Að gera árlega áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnaði í sveitarfélaginu og að hafa milligöngu um, og geta átt frumkvæði að því, að aflað verði húsnaðis í því skyni og aðstoða einstaklinga við húsnaðisöflun.
2. Að leggja mat á þörf einstaklinga, sem búa við erfiðar aðstæður, á viðbótarláni og hvort þeir uppfylli skilyrði í því efni.
3. Að hafa milligöngu um töku lána hjá Íbúðalánasjóði fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnaðis fyrir einstaklinga.
4. Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnaðismál og húsaleigusamninga.
5. Að aðstoða aldraða og fatlaða, svo og samtök þeirra við öflun húsnaðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o.fl.

Jafnframt sér húsnaðisnefnd um önnur þau verkefni sem sveitarstjórn felur henni á sviði húsnaðismála. Húsnaðisnefndir setja sér starfsreglur sem sveitarstjórnir skulu staðfesta og almenningur skal hafa greiðan aðgang að.

Húsnaðisnefnd er heimilt að taka gjöld fyrir þjónustu sem hún veitir skv. 1. mgr. og á grundvelli gjaldskrár sem sveitarstjórn staðfestir. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við þá þjónustu sem húsnaðisnefnd lætur einstaklingum í té.

3. ÞÁTTUR

Húsnaðislán.

V. KAFLI

Almenn ákvæði.

15. gr.

Lánveitingar Íbúðalánasjóðs.

Íbúðalánasjóður annast lánveitingar samkvæmt eftirfarandi lánaflokkum:

1. *Almenn lán* skv. VI. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnaði.
2. *Viðbótarlán* til einstaklinga skv. VII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á eigin íbúðarhúsnaði.
3. *Lán til leiguíbúða* til sveitarfélaga, félagasamtaka og félaga skv. VIII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnaði til útleigu.

16. gr.

Aðrir lánaflokkar.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, að stofna til nýrra lánaflokka. Gert skal ráð fyrir öllum lánaflokkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár sem veiting láns fer fram.

Um nánari skilyrði lánveitinga samkvæmt þessari grein fer eftir því sem ákveðið er í lögum þessum og reglugerð sem félagsmálaráðherra setur að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs.

17. gr.

Húsbréfadeild.

Til þess að annast almenn húsnaðislán skal Íbúðalánasjóður starfrækja húsbréfadeild. Fjárhagur húsbréfadeildar skal aðskilinn frá öðrum þáttum í starfsemi Íbúðalánasjóðs. Hlutverk húsbréfadeildar er:

1. Að gefa út flokka markaðshæfra húsbréfa í nafni Íbúðalánasjóðs með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð.
2. Að skipta á húsbréfum og fasteignaveðbréfum.
3. Að stuðla að því að greið sala sé á húsbréfum á markaði.

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

VI. KAFLI

Almenn lán — húsbref.

18. gr.

Greiðslumat.

Um skilyrði þess að húsbrefadeild samþykki skipti á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf fer eftir viðmiðunarreglum sem stjórn Íbúðalánasjóðs setur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara fasteignaveðbréfa. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt er húsbrefadeild heimilt að synja um skipti á skuldabrefum.

Við skipti á húsbrefum gegn fasteignaveðbréfum skv. 2. tölul. 17. gr. skal liggja fyrir mat á eftirfarandi þáttum:

1. Veðhæfni þeirrar fasteignar sem lögð er að veði fyrir tilgreindri skuld.
2. Greiðslugetu skuldara.
3. Verðmæti húsbrefa og fasteignaveðbréfa miðað við markaðsvexti sambærilegra verðbréfa á viðskiptadegi. Sé ekki unnt að miða við vexti á viðskiptadegi skal miða við nýjstu og bestu heimildir um markaðsvexti.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir um að annast mat skv. 2. og 3. tölul. 2. mgr. og hafa með höndum samskipti útgefanda fasteignaveðbréfa við húsbrefadeild. Jafnframt má ákveða í reglugerð að mat skv. 1. tölul. 2. mgr. megi fela sérstökum trúnaðarmönnum.

19. gr.

Fasteignaveðbréf.

Fasteignaveðbréf skal vera verðtryggt með vísitölu neysliverðs, sbr. lög um vísitölu neysliverðs, og hafa sömu lánskjör og þau húsbref sem skipta á fyrir fasteignaveðbréfið, sbr. 24. gr., að viðbættu föstu vaxtaálagi, sbr. 28. gr.

Skipta má fasteignaveðbréfi og húsbrefum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði íbúðar, ef umsækjandi er að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar. Taka ber tillit til áhvílandi veðskulda þannig að fasteignaveðbréfið sé innan þessara marka. Ráðherra getur með reglugerð ákveðið hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfa sem húsbrefadeild kaupir vegna hvernar fasteignar.

20. gr.

Matsverð.

Stjórn Íbúðalánasjóðs setur reglur, sem félagsmálaráðherra staðfestir, um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði.

21. gr.

Lánstími og lánskjör.

Hámarkslánstími á fasteignaveðbréfum er húsbrefadeild kaupir skal vera 40 ár. Ráðherra skal kveða nánar á um lánstíma einstakra lánaflokka í reglugerð.

Fasteignaveðbréf ber vexti og verðbætur frá þeim degi sem kaup takast eða þeim degi sem aðilar koma sér saman um.

Vextir skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Lánstími er hinn sami og lánstími húsbrefa.

22. gr.

Hlutkesti.

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbrefa eftir hlutkesti sem sýslumaður hefur umsjón með. Þegar hlutkesti hefur farið fram skal auglýsa með tveggja mánaða fyrirvara númerin á húsbrefunum sem upp hafa komið til innlausnar. Skal kveða nánar á um framkvæmd þessa í reglugerð.

23. gr.

Aukaafborganir.

Skuldurum fasteignaveðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er heimilt að innleysa útgefin húsbref eftir hlutkesti, sbr. 22. gr.

24. gr.

Greiðslukjör húsbrefa.

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

25. gr.

Gjaldfallin húsbref.

Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta af húsbrefum, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan tíu ára frá gjalddaga. Húsbref bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu húsbrefa fer eftir almennum lögum.

26. gr.

Verðbréfaviðskipti.

Húsbref skulu skráð á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

Fyrirtækjum sem leyfi hafa til verðbréfaviðskipta og annast viðskipti með húsbref er skylt að hafa á reiðum höndum, og aðgengilega, nýjustu skráningu á gengi húsbrefa 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 söliverðs eða kaupverðs sem opinbert er, án þess að koma opinberlega slíku kaup- eða sölutilboði á framfæri. Fyrirtækjum, sem annast viðskipti með húsbref, er skylt að tilkynna öll viðskipti sem þau annast jafnharðan til þess verðbréfaþings eða kauphallar sem annast skráningu húsbrefa.

27. gr.

Eftirlit.

Bankaeftirlit Seðlabanka Íslands skal hafa eftirlit með því að starfsemi húsbrefadeildar sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer eftir ákvæðum laga um Seðlabanka Íslands. Haft skal eftirlit með útgáfu húsbrefa og fjárhag húsbrefadeildar. Skal Íbúðalánasjóður veita bankaeftirlitinu allar þær upplýsingar sem það telur nauðsynlegar. Í þeim mæli sem bankaeftirlitið telur nauðsynlegt til að meta fjárhagsstöðu húsbrefadeildar hefur það rétt til að afla upplýsinga og láta fara fram vettvangsrannsóknir hjá öðrum deildum Íbúðalánasjóðs.

Auk eftirlits með húsbréfadeild skv. 1. mgr. skal bankaeftirlitið hafa eftirlit með viðskiptum með húsbréf á eftirmarkaði á grundvelli laga um verðbréfavíðskipti og laga um verðbréfasjóði.

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.

28. gr.

Vaxtaálag.

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

29. gr.

Reglugerð.

Félagsmálaráðherra getur sett frekari fyrirmæli í reglugerð um fyrirkomulag og tilhögun húsbréfavíðskipta, þar á meðal um skyldur fasteignasala til þess að veita upplýsingar um gengi húsbréfa.

VII. KAFLI

Viðbótarlán.

30. gr.

Lánveiting.

Að beiðni húsnaðisnefndar sveitarfélags veitir Íbúðalánasjóður einstaklingum sem rétt eiga á almennu láni til kaupa á eigin íbúð viðbótarlán sem má nema allt að 25% af matsverði íbúðar. Heildarlánveiting úr Íbúðalánasjóði (almennt lán og viðbótarlán) getur þó aldrei orðið hærra en 90% af matsverði íbúðar. Taka ber tillit til áhvílandi veðskulda þannig að almennt lán og viðbótarlán séu innan þessara marka.

Að fengnum tillögum Sambands íslenskra sveitarfélaga setur ráðherra nánari fyrirmæli í reglugerð um skilyrði lánveitinga skv. 1. mgr. Við veitingu viðbótarlána skal höfð hliðsjón af fjölskyldustærð, eignum, tekjum, íbúðarstærð og gerð húsnaðis.

Að höfðu samráði við stjórn Íbúðalánasjóðs er ráðherra heimilt að setja í reglugerð nánari skilyrði fyrir veitingu almenns láns skv. 18. gr. til einstaklinga sem hyggjast taka bæði almennt lán og viðbótarlán.

Sveitarstjórn er heimilt að takmarka fjölda viðbótarlána skv. 1. mgr. ef fyrirséð er að víkja verður frá fjárhagsáætlun sveitarfélagsins eða þau raski í verulegum atriðum fjárhag þess.

31. gr.

Lánskjör viðbótarlána.

Viðbótarlán skulu vera að fullu verðtryggt og skal höfuðstóll lánsins miðast við vísitölu neysluverðs eins og hún er á hverjum tíma.

Viðbótarlán eru afborgunarlaus fyrsta árið.

Hámarkslánstími viðbótarlána skal vera 40 ár. Ráðherra er heimilt að kveða nánar á um lánstíma í reglugerð.

Viðbótarlán endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt neyslúvísitölu á eftirstöðvum lánstímans.

Gjalddagar viðbótarlána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Íbúðalánasjóði er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Vextir af viðbótarlánnum skulu taka mið af þeim lánskjörum sem Íbúðalánasjóði bjóðast hverju sinni. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða vexti af slíkum lánnum að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Birta skal ákvarðanir um vexti í Lög-
birtingablaði.

Um lánskjör og matsverð fasteigna skulu að öðru leyti gilda meginreglur VI. kafla laga þessara um fasteignaveðbréf eftir því sem við getur átt.

32. gr.

Sala íbúðar með viðbótarláni.

Eiganda íbúðar sem á hvílir viðbótarlán er heimilt að selja íbúð sína, enda greiði hann annaðhvort upp viðbótarlánið eða afli samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku kaupanda á láninu. Að höfðu samráði við húsnæðisnefnd sveitarfélags skal Íbúðalánasjóður við þær að-
stæður gæta þess að nýr kaupandi sem ætlað er að yfirtaka viðbótarlánið uppfylli þau skil-
yrði sem gerð eru til þeirra sem ætluð eru slík lán.

VIII. KAFLI

Lán til leiguíbúða.

33. gr.

Almennt.

Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, er hafa að markmiði að byggja, eiga og hafa umsýgn með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa leigu-
íbúða.

Samþykktir eða stofnskrár félaga og félagasamtaka skv. 1. mgr. skulu hafa hlotið stað-
festingu félagsmálaráðherra áður en þau eru skráð og hefja starfsemi sína.

34. gr.

Samþykktir.

Í samþykktum félaga og félagasamtaka skulu vera ákvæði um eigið fé, fjárhagslega ábyrgð, skipun stjórnar, fjölda stjórnarmanna, kjör stjórnarmanna, fundarboðun, hver geti skuldbundið félagið, reikningsár og endurskoðun og ráðstöfun eigin fjár við slit félags. Í reglugerð, sem félagsmálaráðherra setur, skal setja nánari fyrirmæli um efni samþykktu fé-
laga og félagasamtaka, svo og skilyrði um eigið fé og fjárhagslega ábyrgð slíkra aðila.

Félagsmálaráðherra lætur gera fyrirmyndir að samþykktum skv. 1. mgr.

Félagsmálaráðuneytið heldur skrá yfir félög og félagasamtök sem hlotið hafa staðfestingu ráðherra. Allar breytingar á samþykktum slíkra aðila skulu tilkynntar félagsmálaráðuneytinu þegar í stað.

Samþykktir, sem félagsmálaráðuneytið hefur þegar staðfest vegna félaga og félagasam-
taka, sem undir lög þessi falla, halda gildi sínu.

35. gr.

Lánsúmsóknir.

Þegar sótt er um lán til leiguíbúða skv. 33. gr. skal koma fram í lánsúmsókn fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til úmsóknar. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár. Að lokinni athugun tekur Íbúðalánasjóður ákvörðun um hvort framkvæmdin og lánveiting falli að settum skilyrðum fyrir láni.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að hafna lánsúmsókn ef íbúðarhúsnæði telst óvandað eða ófullnægjandi að mati stjórnar sjóðsins.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð frekari ákvæði um skilyrði lána til leiguíbúða, þar á meðal um gerð íbúða, stærðir þeirra, hagkvæmni og byggingarkostnað, svo og úrræði til þess að tryggja sem lægst íbúðarverð.

36. gr.

Lánskjör.

Lán til leiguíbúða sem veitt eru sveitarfélögum, félagasamtökum og félögum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði skulu tryggð með veði í hlutaðeigandi íbúð. Lánin skulu vera að fullu verðtryggð og höfuðstóll þeirra miðast við vísitölu neysluverðs eins og hún er á hverjum tíma.

Lán til leiguíbúða mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem stjórn Íbúðalánasjóðs hefur samþykkt.

Lánstími lána skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum. Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Vextir af lánnum til leiguíbúða skulu vera breytilegir. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða vexti af slíkum lánnum að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Birta skal ákvarðanir um vexti í Lögbirtingablaði.

37. gr.

Ráðstöfun leiguhúsnæðis.

Um rétt til leiguhúsnæðis fer eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda og því hvort tekjur hans og eignir eru innan tekju- og eignamarka sem nánar skulu ákveðin í reglugerð er félagsmálaráðherra setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Um ráðstöfun íbúðarhúsnæðis sem húsnæðissamvinnufélög hafa fengið lán til byggingar eða kaupa á samkvæmt ákvæðum þessa kafla fer að öðru leyti eftir lögum um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Aðilum, sem byggja eða kaupa leiguíbúðir, er heimilt að selja leigutaka, sem uppfyllir skilyrði 1. mgr., eignarhlut í íbúð með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni en greiðist síðan með fullum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs, án vaxta. Nánari reglur um eignarhlut leigutaka skulu settar í reglugerð.

Oheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnæðis nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs.

38. gr.

Leiguíbúðir sveitarfélaga.

Sveitarfélagi er heimilt að stofna hlutafélag, sjálfseignarstofnun eða félag með ótakmarkaðri ábyrgð er annist útleigu íbúða í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjórn er heimilt að leggja slíku félagi til íbúðir í eigu sveitarfélags, ásamt þeim skuldbindingum sem þeim fylgja.

Áður en skráning hlutafélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðherra.

Stofni sveitarfélag hlutafélag skv. 1. mgr. skal allt hlutafé þess vera í eigu sveitarfélags og skal sala þess óheimil án samþykkis félagsmálaráðherra. Að öðru leyti skulu ákvæði laga um hlutafélög gilda um slíkt félag eftir því sem við getur átt.

Sveitarfélag er leggur félagi skv. 1. mgr. til íbúðir í eigu sveitarfélagsins ber áfram ábyrgð á þeim fjárhagsskuldbindingum sem til hefur verið stofnað vegna byggingar eða kaupa slíkra íbúða.

Ráðherra setur nánari ákvæði í reglugerð um skilyrði þess að sveitarstjórn megi stofna félag skv. 1. mgr., hvað skuli koma fram í samþykktum þess og hvernig skuli hagað yfirfærslu eigna og skulda til slíks félags.

39. gr.

Leigufjárhæð.

Félagsmálaráðherra er heimilt að ákveða í reglugerð að mánaðarlegt leigugjald íbúða sem njóta láns til leiguíbúða úr Íbúðalánasjóði skuli miðast við afborganir og vexti af slíku láni og vaxtakostnað af framlagi eiganda íbúðar auk almenns rekstrarkostnaðar. Víki lántakandi frá viðmiðunarleiguupphæð er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnaðis sem veitt hefur verið.

40. gr.

Eftirlit með félögum og félagasamtökum.

Félög og félagasamtök samkvæmt lögum þessum skulu láta Íbúðalánasjóði í té bókhaldsgögn, ársskýrslur og upplýsingar um framkvæmdir, húsbyggingar, ráðstöfun leiguhúsnaðis og ákvörðun leigufjárhæðar óski Íbúðalánasjóður eftir því.

Komi í ljós að félög eða félagasamtök hafi vikið frá skilyrðum lánveitinga eða um ráðstöfun leiguhúsnaðis er Íbúðalánasjóði heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

4. ÞÁTTUR

Önnur ákvæði.

IX. KAFLI

Kærunefnd húsnaðismála.

41. gr.

Skipan.

Félagsmálaráðherra skipar kærunefnd húsnaðismála til þriggja ára í senn. Hlutverk nefndarinnar er að skera úr ágreiningsmálum er kunna að rísa vegna ákvarðana stjórnar Íbúðalánasjóðs og húsnaðisnefnda samkvæmt lögum þessum.

Nefndarmenn skulu vera þrír og skulu a.m.k. tveir vera lögfræðingar. Félagsmálaráðherra skipar formann úr hópi nefndarmanna og skal hann fullnægja almennum skilyrðum til þess að hljóta skipun í embætti héraðsdómara. Varamenn skulu vera jafnmargir og skipaðir á sama hátt.

Nefndin skal taka mál til meðferðar án tafar og kveða upp úrskurð sinn innan átta vikna frá því að nefndinni barst mál til úrskurðar.

Nefndinni er heimilt að kveðja sér til ráðuneytis sérfróða aðila við úrskurð einstakra mála.

Kostnaður við störf kærunefndar greiðist úr ríkissjóði.

42. gr.

Valdsvið.

Telji umsækjandi um lán eða lánþegi á rétt sinn hallað af hálfu Íbúðalánasjóðs við framkvæmd laga þessara getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu Íbúðalánasjóðs til kærunefndar húsnaðismála.

Telji umsækjandi um viðbótarlán eða lánþegi slíks láns á rétt sinn hallað af hálfu húsnæðisnefndar eða sveitarstjórnar, þar sem slík nefnd er ekki starfandi, við framkvæmd laga þessara getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærunefndar húsnæðismála.

Úrskurði kærunefndar húsnæðismála verður ekki skotið til félagsmálaráðherra.

Félagsmálaráðherra getur með reglugerð sett nánari ákvæði um störf og starfshætti kærunefndar og skrifstofuhald.

X. KAFLI

Varasjóður.

43. gr.

Stjórn.

Starfræktur skal sérstakur varasjóður í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga sem Íbúðalánasjóður varðveitir. Félagsmálaráðherra skipar stjórn varasjóðs til fjögurra ára í senn. Stjórnina skipa fimm menn og jafnmargir til vara. Þrír stjórnarmenn ásamt varamönnum skulu skipaðir eftir tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga, einn ásamt varamanni eftir tilnefningu fjármálaráðherra og einn ásamt varamanni af félagsmálaráðherra. Félagsmálaráðherra skipar formann stjórnarinnar og varamann hans og ákveður þóknun stjórnarmanna.

Kostnaður við störf stjórnar varasjóðs greiðist úr varasjóði.

44. gr.

Hlutverk.

Varasjóðurinn bætir einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Þegar fyrirjáanlegt er að ábyrgð eða kostnaður muni falla á varasjóðinn skal Íbúðalánasjóður tilkynna stjórn varasjóðs slíkt.

Varasjóðurinn skal aðskilinn frá öðrum fjárhag Íbúðalánasjóðs í bókhaldi og öðru reikningshaldi.

45. gr.

Framlög.

Til þess að standa undir tjóni Íbúðalánasjóðs skv. 44. gr. greiða sveitarfélög tiltekinn hundraðshluta viðbótarlána sem framlag í varasjóð. Framlagið skal í upphafi nema 5,0% af viðbótarláni sem veitt er út á hverja íbúð í sveitarfélaginu. Viðbótarlán, sbr. 30. gr., skal ekki koma til útborgunar fyrr en framlag sveitarfélags í varasjóð hefur verið greitt.

Hundraðshluti framlaga sveitarfélaga skv. 1. mgr. skal endurskoðaður á a.m.k eins árs fresti. Félagsmálaráðherra er með reglugerð heimilt að hækka eða lækka hlutfallið, að fenginni slíkri endurskoðun og umsögn Seðlabanka Íslands.

Nánari ákvæði um varasjóð, samskipti Íbúðalánasjóðs og varasjóðs og uppgjör tjóna skulu sett í reglugerð sem félagsmálaráðherra gefur út að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga.

XI. KAFLI

Ýmis ákvæði.

46. gr.

Þinglýsing og stimpilgjald.

Ekki skal greiða stimpilgjald af skuldabréfum sem gefin eru út til Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarláns. Þá skal ekki greiða stimpilgjald af heimildarbréfi fyrir íbúð þegar viðbótarlán er veitt til kaupa á henni. Kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

Skuldabréf, sem gefin eru út til Íbúðalánasjóðs vegna lána til byggingar eða kaupa leiguhúsnæðis, sbr. VIII. kafla laga þessara, eru stimpilfrjáls.

47. gr.

Afskriftir.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu íbúðar.

Félagsmálaráðherra setur, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, reglugerð um nánari framkvæmd innheimtu krafna skv. 1. mgr. og um skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari grein.

48. gr.

Greiðsluvandi.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að veita lán til allt að 15 ára í því skyni að leysa úr tíma- bundnum greiðsluerfiðleikum hjá lánþegum vegna almennra lána, viðbótarlána og lána sem sjóðurinn hefur yfirtekið, sbr. 53. gr. Skilyrði er að greiðsluvandi stafi af óvæntum tíma- bundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt, með sömu skilyrðum og um getur í 1. mgr., að fresta greiðslum hjá einstökum lánþegum vegna almennra lána, viðbótarlána og lána sem sjóðurinn hefur yfirtekið, sbr. 53. gr., í allt að þrjú ár og leggja þær greiðslur við höfuðstól skuld- arinnar, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda.

Lán skv. 1. mgr. og frestun á greiðslu skv. 2. mgr. geta farið saman.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fresta greiðslum hjá lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði og lánþegum eldri lána, sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, sbr. 53. gr., vegna tímabundinna greiðsluerfiðleika. Skilyrði er að greiðsluvandi sé tilkominn vegna ófyrirséðra atvika eða endurskipulagningar á fjárhag félags eða félagasamtaka, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda.

Ráðherra setur nánari reglur um framkvæmd þessa ákvæðis að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs.

49. gr.

Gjaldtaka.

Félagsmálaráðherra ákvarðar með reglugerð, að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalána- sjóðs, lántökugjöld, gjöld vegna innheimtu af lánum stofnunarinnar sem eru í vanskilum og gjöld vegna skuldbreytinga, veðleyfa og veðbandslausna, svo og gjöld vegna annarrar sam- bærilegrar þjónustu. Heimilt er að jafna kostnaði niður á skuldara þannig að búseta hafi ekki áhrif á kostnaðinn.

50. gr.

Reglugerð.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

51. gr.

Viðurlög.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim geta varðað sektum.

XII. KAFLI Gildistaka og lagaskil.

52. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1999.

Við gildistöku laganna falla úr gildi lög nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins. Þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði I til bráðabirgða skulu þó halda gildi sínu. Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði II til bráðabirgða og snerta innlausn félagslegra íbúða og útreikning innlausnarverðs. Enn fremur halda gildi sínu þau ákvæði sem vísað er til í ákvæði IV til bráðabirgða og varða réttarstöðu eigenda félagslegra íbúða, svo og þær greinar sem vísað er til í ákvæði V til bráðabirgða og snerta réttarstöðu þeirra sem gert hafa samninga um leigu á félagslegum leiguíbúðum og kaupleiguíbúðum. Loks skulu þau ákvæði laga nr. 97/1993, sem vísað er til í ákvæði til bráðabirgða VII um meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir, halda gildi sínu.

Við gildistöku laga þessara skal félagsmálaráðherra gefa út þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem halda skulu gildi sínu skv. 2. mgr.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skulu ákvæði 13. gr. um skipan húsnæðisnefnda öðlast gildi þegar í stað. Frá sama tíma fellur úr gildi 39. gr. laga nr. 97/1993. Ákvæði 55. gr. um undirbúningsnefnd og 56. gr. um matsnefnd öðlast gildi þegar í stað. Félagsmálaráðherra skal skipa nefndir þessar eigi síðar en 1. júní 1998.

Ákvæði 1. mgr. í ákvæði til bráðabirgða VII öðlast gildi þegar í stað.

Við gildistöku laganna skal Húsnæðisstofnun ríkisins lögð niður. Íbúðalánasjóður skal þá taka við hlutverki, réttindum, öllum eignum, skyldum og skuldbindingum Húsnæðisstofnunar ríkisins.

53. gr.

Sameining sjóða.

Við gildistöku laga þessara skulu Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna lagðir niður og sameinaðir. Frá sama tíma tekur Íbúðalánasjóður við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Réttindi og undanþágur sem Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna njóta samkvæmt gildandi lögum skulu taka til Íbúðalánasjóðs.

Greiðslu- og vistunarstaður skuldaskjala, sem eru í eigu eða til innheimtu hjá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna, verður hjá Íbúðalánasjóði þegar hann tekur til starfa. Íbúðalánasjóður tekur við öllum réttindum og öllum skyldum tengdum skuldaskjöllum í eigu þeirra eða aðild að dómsmálum sem þeir reka eða rekin eru gegn þeim. Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna skulu birta tvær auglýsingar þessa efnis í Lögbirtingablaðinu. Skulu þær birtast með u.þ.b. tveggja vikna millibili, hin fyrri a.m.k. 30 dögum áður en Íbúðalánasjóður tekur til starfa. Ákvæði í veðskuldabréfum, sem gefin hafa verið út vegna lána úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna, skulu að öðru leyti halda gildi sínu.

Við gildistöku laga þessara skal Tryggingarsjóður vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga nr. 97/1993 lagður niður. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal frá sama tíma taka við og varðveita sérstaklega framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga sem runnið hafa til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla. Jafnframt tekur Íbúðalánasjóður við því hlutverki að bæta meðan þörf gerist byggingargalla sem ekki teljast eðlilegt viðhald á íbúðum sem slíkir aðilar hafa byggt og af hefur verið greitt tryggingagjald. Þegar framangreindu hlutverki Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla telst lokið skulu þeir fjármunir sem þá standa eftir endurgreiddir þeim framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins.

Við gildistöku laga þessara tekur varasjóður skv. X. kafla laga þessara og ákvæði til bráðabirgða VIII við þeim hluta sveitarfélaga sem þau hafa lagt til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

54. gr.

Skipun stjórnar.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal skipuð í fyrsta sinn frá og með 1. janúar 1999. Á sama tíma lýkur skipunartíma núverandi húsnæðismálastjórnar og til starfa tekur stjórn Íbúðalánasjóðs samkvæmt þessum lögum.

55. gr.

Undirbúningsnefnd.

Félagsmálaráðherra skipar fimm manna undirbúningsnefnd til þess að annast undirbúning og nauðsynlegar aðgerðir vegna stofnunar Íbúðalánasjóðs og yfirtöku réttinda og skyldna samkvæmt lögum þessum. Nefndin skal hafa heimild til þess að gera hvers kyns löggæringa, sem eru nauðsynlegir vegna fyrirhugaðrar starfrækslu Íbúðalánasjóðs. Við gildistöku laga þessara skal Íbúðalánasjóður bundinn við þá löggæringa. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

Undirbúningsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni alla nauðsynlega aðstoð sem hún óskar eftir.

Kostnaður við störf undirbúningsnefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

56. gr.

Matsnefnd.

Félagsmálaráðherra skipar nefnd þriggja óvilhallra manna til þess að leggja mat á allar eignir og skuldir Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins, Byggingarsjóðs verkamanna og annarra sjóða sem Húsnæðisstofnun ríkisins fer með eða varðveitir. Niðurstöður nefndarinnar skulu liggja fyrir í síðasta lagi 1. mars 1999. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

Matsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni nauðsynlega aðstoð.

Kostnaður við störf nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Ákvæði laga nr. 97/1993.

Þrátt fyrir ákvæði laga þessara skulu eftirtalin ákvæði laga nr. 97/1993, með síðari breytingum, ásamt fyrirsögnum einstakra greina, halda gildi sínu, að því er snertir lán sem veitt hafa verið úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna og eftir því sem við getur átt: 2.–4. mgr. 16. gr., 36. gr., 44. gr., 46. gr., 9.–13. mgr. 52. gr., 3. og 4. mgr. 58. gr. a, 64. gr., 2. mgr. 68. gr., 77. gr., 79. gr., 1., 3. og 4. mgr. 82. gr., 83.–86. gr., 93. gr. a og ákvæði IV til bráðabirgða í þeim lögum, þó með þeim takmörkunum sem fram koma í lögum þessum.

Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæðum til bráðabirgða II, IV, V og VII í lögum þessum.

Telji aðili sem borið getur réttindi og skyldur samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða II–V og VII á rétt sinn hallað af hálfu húsnæðisnefndar eða sveitarstjórnar, þar sem slík nefnd er ekki starfandi, við framkvæmd á þeim ákvæðum getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærufndar húsnæðismála skv. IX. kafla laga þessara.

II.*Innlausn eldri íbúða.*

Með íbúðir sem sveitarfélög hafa innleyst og ekki hefur verið endurúthlutað á grundvelli eldri laga við gildistöku laga þessara og íbúðir sem sveitarfélög innleysa eftir gildistöku laga þessara skal farið samkvæmt lögum þessum.

Kaupskylda sveitarfélags eða annars framkvæmdaraðila sem kann að vera til staðar eftir að félagsleg íbúð hefur verið innleyst fellur niður eftir það.

Ákveði sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili að nýta sér forkaupsrétt á félagslegri íbúð eða kaupleiguíbúð, sem boðin er til sölu, fellur slíkur réttur niður eftir að íbúð hefur verið ráðstafað á ný. Sveitarstjórn eða framkvæmdaraðili skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

Kaupskylda sveitarfélags við nauðungarsölu íbúðar skv. 86. gr. laga nr. 97/1993 skal ekki vara lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals.

Á meðan kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga á félagslegu húsnæði varir samkvæmt ákvæðum laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, skulu húsnæðisnefndir, þar sem þær eru starfandi, annast meðferð mála vegna þeirra íbúða sem ganga til sveitarfélaga.

Um útreikning á innlausnarverði félagslegra íbúða, sem sveitarfélög leysa til sín skv. 1. mgr., skal beita fyrirmælum 1. og 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993. Hafi íbúð verið byggð eftir gildistöku laga nr. 51/1980 skal enn fremur gæta ákvæða 1. og 2. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, en annars 1.–3. og 8. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993, hafi íbúðin verið byggð fyrir gildistöku fyrrnefndra laga. Um íbúðir á vegum Byggingarfélags verkamanna fer eftir ákvæðum 90. gr. laga nr. 97/1993. Stjórn varasjóðs skv. 43. gr. laga þessara skal fjalla um heimildir húsnæðisnefnda skv. 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993.

III.*Ráðstöfun innleystra íbúða.*

Íbúð sem sveitarstjórn hefur leyst til sín samkvæmt ákvæðum eldri laga getur hún ráðstafað þannig:

1. Sveitarstjórn getur ákveðið að selja íbúðina á almennum markaði. Áður skal hún greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins.
2. Sveitarstjórn getur ákveðið að leigja íbúðina út. Áður skal sveitarstjórn greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna. Við þær aðstæður skal sveitarfélagið eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara.

Á næstu tveimur árum eftir gildistöku laga þessara er sveitarfélögum heimilt eftir tillögu húsnæðisnefnda sveitarfélaga að ákveða að tiltekinn hluti árlegra viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleystra íbúða, enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði íbúða á viðkomandi svæði.

IV.*Sala og ráðstöfun eignaríbúða.*

Eftir gildistöku laga þessara getur eigandi félagslegrar eignaríbúðar hvenær sem er, að virtum ákvæðum um forkaupsrétt sveitarfélaga, selt íbúð sína á almennum markaði, greiði hann upp skuld við framkvæmdaraðila og lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna. Forkaupsréttur sveitarfélaga skal aldrei vera lengri en 30 ár frá útgáfu síðasta afsals íbúðar. Sveitarstjórn er heimilt að stytta þann tíma hvenær sem er.

Um réttarstöðu eigenda félagslegra eignaríbúða fer að öðru leyti eftir því sem mælt er fyrir um í 70.–71. gr. laga nr. 97/1993 eftir því sem við getur átt og með þeim takmörkunum sem í lögum þessum greinir.

V.*Leigu- og kaupleiguíbúðir.*

Samningar, sem einstaklingar hafa gert um félagslegar leiguíbúðir, halda gildi sínu. Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga. Um leigugjald gilda ákvæði 73. gr. laga nr. 97/1993.

Samningar, sem einstaklingar hafa gert um kaupleiguíbúðir, halda gildi sínu. Um réttarstöðu slíkra aðila og um samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 72. gr., 2., 3., 5. og 6. mgr. 73. gr. og 76. gr. laga nr. 97/1993 með þeim takmörkunum þó sem í lögum þessum greinir.

Einstaklingur, sem hefur kauprétt vegna íbúðar sem hann hefur á leigu, sbr. 1. mgr. 73. gr. laga nr. 97/1993, heldur þeim rétti. Um lánveitingar og lánskjör vegna slíkra kaupa fer eftir ákvæðum laga þessara.

VI.*Framkvæmdaíbúðir.*

Framkvæmdalánssamningar, sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur gert fyrir gildistöku laga þessara skv. 58. gr. laga nr. 97/1993, skulu halda gildi sínu.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skal staðfesta lok framkvæmda og byggingarkostnað íbúða, sem fullgerðar eru eftir gildistöku laga þessara, með úttekt sinni.

Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili skal skila lokauppgjöri á byggingarkostnaði innan mánaðar frá því er framkvæmdalánssamningur rann út eða lokaúttekt fór fram.

Að uppfylltu ákvæði 3. mgr. skulu greiddar eftirstöðvar framkvæmdaláns sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur veitt.

Um ráðstöfun íbúða samkvæmt þessu ákvæði sem koma til afhendingar eftir gildistöku laga þessara fer eftir því sem segir í ákvæði til bráðabirgða VII.

VII.*Meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir.*

Úthlutanir íbúða sem farið hafa fram og samningar sem gerðir hafa verið við einstaklinga um félagslegar eignaríbúðir fyrir 15. júní 1998 skulu halda gildi sínu. Um meðferð slíkra íbúða, lánveitingar, réttarstöðu aðila og samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 42. gr., 43. gr., 51. gr., 1.–8. mgr. 52. gr., 2. mgr. 54. gr., 2. mgr. 56. gr., 57. gr., 58. gr., 1. og 2. mgr. 58. gr. a, 59.–61. gr., 64. gr., 1. mgr. 68. gr., 69. gr. og 78. gr. laga nr. 97/1993.

Með allar aðrar félagslegar eignaríbúðir sem eru á framkvæmdarstigi eða eru til endurúthlutunar við gildistöku laga þessara og ekki hefur verið úthlutað til einstaklinga fyrir 15. júní 1998 skal farið á grundvelli laga þessara hafi uppgjör og lánveitingar samkvæmt eldri lögum ekki verið lokið fyrir gildistöku laga þessara.

Um kaupskyldu, forkaupsrétt og ráðstöfun félagslegra eignaríbúða gilda fyrirmæli ákvæðis til bráðabirgða II og IV.

VIII.*Varasjóður.*

Í varasjóð skv. X. kafla laga þessara skulu auk framlaga sveitarfélaga renna:

1. Framlög sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins.

2. Söluhagnaður af íbúðum sem sveitarfélög hafa byggt og innleystar eru af hálfu sveitarfélaga og endurseldar með söluhagnaði.
3. Framlög ríkissjóðs samkvæmt fjárlögum vegna afskrifta og niðurgreiðslna eldri lána Byggingarsjóðs verkamanna.

Varasjóðurinn skal meðan þörf gerist bæta byggingargalla en ekki það sem telst eðlilegt viðhald á íbúðum sem sveitarfélög hafa byggt og af hefur verið greitt tryggingagjald samkvæmt ákvæðum 81. gr. laga nr. 97/1993.

Stjórn varasjóðsins skal nota söluhagnað af innleystum íbúðum, sbr. 2. tölul. 1. mgr., og framlög ríkissjóðs samkvæmt fjárlögum, sbr. 3. tölul. 1. mgr., til þess að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veólán Byggingarsjóðs verkamanna. Hámark niðurgreiðslu má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar sem um er að ræða, þó aldrei fyrir en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag.

Varasjóður skal starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 2. og 3. mgr. Stjórn sjóðsins er þó heimilt að færa fé á milli deilda ef ástæða þykir til. Félagsmálaráðherra setur að höfðu samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga reglur um nánari framkvæmd 2. og 3. mgr.

IX.

Könnun á leigumarkaði.

Við samþykkt laga þessara skal félagsmálaráðherra í samráði við fulltrúa sveitarfélaga, aðra félagslega byggingaraðila, ASÍ og BSRB vinna að úttekt á leigumarkaði hér á landi og kanna þörf fyrir leiguíbúðir næstu ár. Á grundvelli samstarfs þessara aðila skal lögð fram framkvæmdaáætlun sem framlög ríkisins og sveitarfélaga skulu taka mið af í framtíðinni. Á meðan unnið er að áætlanagerð þessari og til ársloka 2000 er heimilt að veita lán til leiguíbúða, sbr. VIII. kafla laga þessara, með óbreyttum lánskjörum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætluðum kostnaði.

Gjört á Bessastöðum, 3. júní 1998.

Ólafur Ragnar Grímsson.

(L. S.)

Páll Pétursson.

SVEITARSTJÓRNARLÖG

FORSETI ÍSLANDS

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

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Almennt.

Landið skiptist í staðbundin sveitarfélög sem ráða sjálf málefnum sínum á eigin ábyrgð. Sveitarfélög eru lögaðilar.

Hver maður telst íbúi þess sveitarfélags þar sem hann á lögheimili.

2. gr.

Yfirstjórn sveitarstjórnarmála.

Félagsmálaráðuneytið fer með málefni sveitarfélaga.

Engu málefni sem varðar sérstaklega hagsmuni sveitarfélags skal ráðið til lykta án umsagnar sveitarstjórnarinnar.