

LÖG

um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins,
nr. 60/1984, með síðari breytingum.

HANDHAFAR VALDS FORSETA ÍSLANDS

samkvæmt 8. gr. stjórnarskrárinnar

forsætisráðherra, forseti sameinaðs Alþingis og forseti Hæstaréttar,
gjöra kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og vér staðfest þau með samþykki voru:

1. gr.

11. gr. laganna breytist sem hér segir:

- a. Upphaf greinarinnar orðist svo: Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán skv. 1.–10. tölul. o.s.frv.
- b. Á eftir 9. tölul. komi nýr töluliður er orðist svo:
10. Lán til almennra kaupleiguíbúða.

2. gr.

Á eftir 4. mgr. 13. gr., sbr. l. nr. 27/1987, komi ný málsgrein er orðist svo:

Einnig er heimilt að veita sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum lán til að byggja eða kaupa nýjar almennar kaupleiguíbúðir enda hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, sbr. 32. gr. Lánsfjárhæð má nema 70% af kostnaðaráætlun eða af raunverulegu kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en 70% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismála-stjórn hefur samþykkt, sbr. 2. og 3. mgr. 31. gr.

3. gr.

Á eftir 5. mgr. 14. gr., sbr. l. nr. 27/1987, komi ný málsgrein er orðist svo:

Einnig er heimilt að veita sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum lán til að kaupa almennar kaupleiguíbúðir enda hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, sbr. 32. gr. Lán, að viðbættum áhvílandi lánum úr Byggingarsjóði ríkisins, má nema 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en 70% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismála-stjórn hefur samþykkt, sbr. 2. og 3. mgr. 31. gr.

4. gr.

Á eftir 29. gr. laganna komi nýr undirkaflí með 18 nýjum greinum. Fyrirsögn kaflans verði: **Lán til almennra kaupleiguíbúða**. Töluröð annarra greina breytist samkvæmt því.

a. (30. gr.)

Með almennum kaupleiguíbúðum er átt við íbúðir, byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði ríkisins (70% lán og 15% lán) og 15% framlagi af hálfu sveitarfélaga, félagasamtaka eða fyrirtækja, þar sem íbúar eiga kost á því að velja um leigu eða kaup með þeim hætti er greinir í lögum þessum.

Þeir sem staðið geta að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum eru sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki eða þessir aðilar í sameiningu, hér eftir nefndir framkvæmdaaðilar.

Með félagasamtökum er hér átt við almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það að markmiði að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

Félagasamtökin skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra að fenginni umsögn húsnæðismálastjórnar. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka, t.d. um stofnun varasjóðs o.fl., sem og nánari ákvæði um skilyrði fyrir lánum til fyrirtækja.

Fyrirtæki, sem hér er átt við, geta verið einstaklingar, félög og aðrir aðilar sem reka sjálfstæða starfsemi og þurfa af brýnni nauðsyn að koma upp íbúðarhúsnæði vegna starfsemi sinnar.

b. (31. gr.)

Heimilt er að veita framkvæmdaaðilum, sem þurfa af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, sérstakt lán til almennra kaupleiguíbúða. Skilyrði er að umsækjendur eigi kost á láni til almennra kaupleiguíbúða skv. 13. eða 14. gr.

Fjárhæð láns nemi allt að 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en sem nemur 15% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt og liggur til grundvallar lánveitingum úr Byggingarsjóði verkamanna.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar herra en kostnaðargrundvöllur að lánveitingu, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt hjá Byggingarsjóði verkamanna, greiðir hlutaðeigandi framkvæmdaaðili þann kostnað sem umfram er.

Lánstími lána samkvæmt þessari grein skal vera allt að 25 árum, sjá þó næstu málsgrein, en um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 30. gr. (verður 48. gr.).

Við sölu framkvæmdaaðila á íbúð, sbr. 39. gr., skal kaupandi greiða framkvæmdaaðila lánið á fimm árum samkvæmt nánari reglum er settar skulu í reglugerð.

c. (32. gr.)

Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu eða kaup á almennum kaupleiguíbúðum samkvæmt lögum þessum skal senda húsnæðismálastjórn umsókn og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími og áætlaður byggingarkostnaður. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegum framkvæmdaaðila. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu þrjú árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Skilyrði fyrir því, að húsnæðismálastjórn veiti allt að 70% lán skv. 13. eða 14. gr. og allt að 15% lán skv. 31. gr., er að í greinargerð með umsókn komi í ljós að í hlutaðeigandi sveitarfélagi þurfi af sérstökum ástæðum að auka framboð húsnæðis. Húsnæðismálastjórn skal við úthlutun lána jafnan hafa til hliðsjónar stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu, einkum stöðu byggingarframkvæmda á síðastliðnum árum og þörf á íbúðarhúsnæði á næstu þremur árum.

Framkvæmdaaðilar bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu. Standi félagasamtök eða fyrirtæki ein að framkvæmdum skulu þær hafa hlotið samþykki viðkomandi sveitarstjórnar.

Um leið og umsókn samkvæmt þessari grein er lögð fram skuldbindur framkvæmdaaðili sig til þess að afla framlags sem nemi 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Fari byggingarkostnaður eða kaupverð fram yfir kostnaðargrundvöll lána Byggingarsjóðs verkamanna ber framkvæmdaaðili einn þann umframkostnað.

Með umsókn fylgi staðfesting á því að fjármögnun á framlagi skv. 4. mgr. liggi fyrir.

d. (33. gr.)

Eigi skal ganga frá framkvæmdum né kaupum á almennum kaupleiguíbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsaðgerð, íbúðarstærð, framkvæmdahraða og önnur helstu framkvæmdaatriði.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m² brúttó. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar tilgreindur í reglugerð.

Eftir því sem við verður komið skal ekki byggja eða kaupa almennar kaupleiguíbúðir þar sem kvöð er um bílskúr eða bílskýli. Sé hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum að bílskúr eða bílskýli fylgi íbúð verður ekki lánað vegna þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér. Þó er heimilt að víkja frá þeirri reglu þegar um fatlaða er að ræða sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

e. (34. gr.)

Framkvæmdaaðilar, sem fá lán úr Byggingarsjóði ríkisins til almennra kaupleiguíbúða, þ.e. annars vegar lán, sbr. 13. eða 14. gr. (70%), og hins vegar sérstakt lán til kaupleiguíbúða (15%), sbr. 31. gr., skulu sjá um að afla 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

Framkvæmdaaðilum er einnig heimilt að selja skuldabréf öldruðum eða öryrkjum sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, sbr. 38. gr., fyrir 15% af kostnaðarverði.

Einnig er framkvæmdaaðila heimilt að selja einstaklingum skuldabréf, sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, sbr. 38. gr., fyrir 30% af kostnaðarverði enda sé þá eingöngu um lán að ræða skv. 13. eða 14. gr.

Skuldabréf skv. 2. og 3. mgr. skulu vera tryggð samkvæmt lánskjaravísitölu en vaxtalaus.

Í skuldabréfum skv. 2. og 3. mgr. skulu vera ákvæði um að skylt sé að innleysa þau ef eigandi þeirra segir upp leigusamningi á íbúðinni, svo og við andlát hans, sbr. þó 6. mgr. 38. gr.

f. (35. gr.)

Ráðstöfun almennra kaupleiguíbúða í hverju sveitarfélagi er á vegum framkvæmdaaðila.

Framkvæmdaaðila ber að kynna á opinberum vettvangi þær úthlutunarreglur sem gilda hverju sinni.

g. (36. gr.)

Sá sem fengið hefur úthlutað almennri kaupleiguíbúð getur valið um leigu með kauprétti, sbr. 37. gr., leigu með kaupum á eignarhlut í íbúð, sbr. 38. gr., eða kaup á íbúðinni, sbr. 39. gr.

Framkvæmdaaðila er óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verður leigð eða seld.

h. (37. gr.)

Um leigu með kauprétti skal gerður skriflegur samningur milli aðila.

Í samningnum felst leigusamningur þar sem leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaaðili ákveður frest 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 samningnum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti 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.

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

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af lánum Byggingarsjóðs ríkisins og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaaðila þegar það á við, auk almenns rekstrarkostnaðar. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Um ákvörðun húsaleigu skal kveðið nánar á í reglugerð.

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

i. (38. gr.)

Heimilt er að tryggja leigutaka ótímabundinn afnotarétt á íbúð með því að selja honum eignarhlut í íbúð fyrir 30% kostnaðarverðs eða kaupverðs íbúðar með þeim kvöðum að eignarhlutur hans standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni. Þegar um elli- eða örorkulífeyrisþega er að ræða er heimilt að eignarhlutur þeirra nemi 15–30%.

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

Leigutaki ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi húsnaðisins í samræmi við eignarhlut sinn enda lækki leigugjald sem því nemi. Nánari ákvæði um félagsskap í tengslum við reksturinn má setja í reglugerð.

Eftir að kaup á eignarhlut í íbúð samkvæmt þessari grein hafa farið fram lækkar leigugjald sem nemur vöxtum af því framlagi sem leigutaki hefur fest kaup á.

Eignarhlut leigutaka, sbr. 1. 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 eignarhluturinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, án vaxta. Framkvæmdaaðili 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 heimild framkvæmdaaðila til að rifta leigusamningi, ef íbúð er framleigð í heimildarleysi, gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga, nr. 44/1979, með síðari breytingum.

j. (39. gr.)

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 37. gr., að hann hyggist neyta kaupréttar síns skal gerður skriflegur kaupsamningur milli aðila enda sé áður staðfest af hálfu Húsnaðisstofnunar ríkisins að leigutaki eigi lánsrétt skv. 12. gr.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1% 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.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi útgjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi lánum Byggingarsjóðs ríkisins,
2. 15% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; framlagið skal framreiknað skv. 44. gr. Lánstími verði allt að 30 árum,
3. vaxtakostnað af 15% framlagi; heimilt er framkvæmdaaðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, allt að þeim vöxtum er framkvæmdaaðili greiðir lánardrottnei sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á öllum gjöldum vegna íbúðarinnar, svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi samkvæmt almennum reglum.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning á almennri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimil að nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, sbr. 45. gr.

Kaupandi greiðir kaupverðið, sbr. 1.–3. tölul. 3. mgr. þessarar greinar, til framkvæmdaaðila með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Þó að undanskildu 15% láni úr Byggingarsjóði ríkisins er skal gjaldfellt og endurgreitt framkvæmdaaðila á fimm árum á sömu kjörum og gilda um skuldabréfakaup lífeyrissjóða hjá Húsnæðisstofnun ríkisins. Framkvæmdaaðili skal sjá um að greiða afborganir af láni eða lánum Byggingarsjóðs ríkisins þar til afsal er gefið út.

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

Kaupanda er óheimilt að veðsetja almenna kaupleiguíbúð meðan hann hefur ekki að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila, nema að fengnu veðleyfi hans.

k. (40. gr.)

Pegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal 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.

l. (41. gr.)

Kaupanda almennrar kaupleiguíbúðar, sbr. 39. og 40 gr., er óheimilt að leigja hana út nema að fengnu leyfi framkvæmdaaðila. Ef ekki er farið eftir settum reglum um þetta efni skal fella niður verðbætur til eiganda þann tíma sem íbúðin hefur verið leigð án heimildar.

Framkvæmdaaðila er heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda ef íbúð er leigð án samþykkis hans.

m. (42. gr.)

Framkvæmdaaðili hefur kaupskyldu á almennum kaupleiguíbúðum, fyrstu fimm árin frá útgáfu afsals, á verði sem tilgreint er í 44. gr. Eftir þann tíma á framkvæmdaaðili forkaupsrétt á kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

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

Hafni framkvæmdaaðili forkaupsrétti á almennri kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár, miðað við útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp skuld gagnvart framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili 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.

n. (43. gr.)

Framkvæmdaaðili skal sjá um að leysa inn og endurselja almennar kaupleiguíbúðir þegar forkaupsréttar er neytt.

Við innlausn íbúðar skal seljandi fá endurgreitt það framlag sem hann hefur greitt til framkvæmdaaðila og þær afborganir sem hann hefur greitt af lánum Byggingarsjóðs ríkisins frá þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni frá og með gerð kaupsamnings samkvæmt samkomulagi milli aðila eða að mati sérstakra matsmanna.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár fyrstu 20 árin frá gerð kaupsamnings. Eftir þann tíma er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

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

Kostnað af mati greiðir sá sem óskaði eftir því.

o. (44. gr.)

Framkvæmdaaðili skal annast útreikning á söluverði almennra kaupleiguíbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. 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% fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina. Eftir 20 ár frá gerð kaupsamnings er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Ef uppfærðar eftirstöðvar yfirtekinna lána nema lægri fjárhæð en 85% (70% og 15%) af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins þannig að heildarlán til kaupanda nemi allt að 85% af söluverði íbúðarinnar.

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

p. (45. gr.)

Framkvæmdaaðili getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu við andlát leigutaka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

q. (46. gr.)

Nú er almenn kaupleiguíbúð seld á nauðungaruppboði og skal framkvæmdaaðili þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð honum út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 44. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

r. (47. gr.)

Að öðru leyti gilda lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, um réttarsamband þetta.

5. gr.

Við 30. gr. laganna (verður 48. gr.), sbr. l. nr. 54/1986, bætist ný málsgrein er hljóði svo:

Lán skv. 10. tölul. 11. gr. endurgreiðast með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum veðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Greiða skal afborgun strax á fyrsta ári. Gjald dagar skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

6. gr.

Við síðari mgr. 33. gr. (verður 50. gr.) bætist nýr stafliður er hljóði svo:

- d. Félagslegar kaupleiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka og ætlaðar eru láglaunafólki eða öðrum þeim sem af félagslegum ástæðum þurfa aðstoð við húsnæðisöflun og fullnægja skilyrðum laga þessara um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna. Um félagslegar kaupleiguíbúðir gilda ákvæði VI. kafla laga þessara.

7. gr.

Við 37. gr. (verður 54. gr.) bætist ný málsgrein er hljóði svo:

Ákvæði þessarar greinar gilda ekki um félagslegar kaupleiguíbúðir skv. VI. kafla laga þessara.

8. gr.

Á eftir V. kafla laganna komi nýr kafli með 17 nýjum greinum. Fyrirsögn kaflans verði VI. KAFLI. **Félagslegar kaupleiguíbúðir.** Töluröð annarra kafla og greina breytist samkvæmt því.

a. (85. gr.)

Með félagslegum kaupleiguíbúðum er í lögum þessum átt við íbúðir, byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka, fjármagnaðar með láni úr Byggingarsjóði verkamanna og fjármagni á vegum sveitarfélags eða félagasamtaka, þar sem íbúar, sem fullnægja ákvæðum laga um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna, eiga kost á að velja um leigu eða kaup með þeim hætti er greinir í lögum þessum.

Þeir sem staðið geta að byggingum eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum eru annars vegar sveitarfélög og hins vegar félagasamtök eða þessir aðilar í sameiningu, hér eftir nefndir framkvæmdaaðilar.

b. (86. gr.)

Nú samþykkir sveitarstjórn að hefjast handa um byggingu eða kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum samkvæmt lögum þessum og sendir sveitarstjórn þá húsnæðismálastjórn tilkynningu um þá ákvörðun sína. Jafnframt sendir sveitarstjórn Byggingarsjóði verkamanna formlega umsókn um lán til framkvæmdanna eða kaupanna og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími og áætlaður byggingarkostnaður. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu félagslegra íbúðabygginga og áætlaðan fjölda íbúa sem af félagslegum ástæðum þarf aðstoð við húsnæðisöflun. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu þrjú árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Á sama hátt skulu viðurkennd félagasamtök, sem hyggjast standa að byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum, senda inn umsókn til Byggingarsjóðs verkamanna. Standi félagasamtökin ein að framkvæmdunum skulu þær hafa hlotið samþykki sveitarstjórnar. Með félagasamtökum er hér átt við almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það að markmiði að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

Félagasamtökin skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka, t.d. um stofnun varasjóðs o.fl.

Með umsókn um lán samkvæmt þessari grein skuldbindur framkvæmdaaðili sig til þess að afla framlags sem nemi 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Með umsókn fylgi staðfesting á því að fjármögnun á framlagi liggja fyrir.

c. (87. gr.)

Eigi skal hefja framkvæmdir né ganga frá kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsgerð, íbúðarstærð, framkvæmdahraða og önnur helstu framkvæmdaatriði. Um atriði þessi gilda ákvæði 41.–43. gr. (verður 58.–60. gr.), þar á meðal um framkvæmdalánssamning Húsnæðisstofnunar við framkvæmdaaðila.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m² brúttó. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar tilgreindur í reglugerð.

Eftir því sem við verður komið skal ekki byggja eða kaupa félagslega kaupleiguíbúð þar sem kvöð er um bílskúr eða bílskýli. Sé hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum að bílskúr eða bílskýli fylgi íbúð verður ekki lánað vegna þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér. Þó er heimilt að víkja frá þeirri reglu þegar um fatlaða er að ræða sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

d. (88. gr.)

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til félagslegra kaupleiguíbúða mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó ekki hærri fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Framkvæmdaaðilar bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en ofangreindur kostnaðargrundvöllur greiðir hlutadeigandi framkvæmdaaðili þann kostnað sem umfram er.

Um lánskjör gilda ákvæði 49. gr. (verður 66. gr.), sbr. þó sérreglu 5. mgr. 93. gr. um endurskoðun á lánskjörum þegar kaupsamningur er gerður og sérreglu í 5. mgr. þessarar greinar.

Eftir að kaupsamningur hefur verið gerður á félagslegri kaupleiguíbúð endurskoðar Byggingarsjóður verkamanna tekjur kaupanda að átta árum liðnum frá undirritun kaupsamnings og upp frá því á fimm ára fresti. Leiði sú endurskoðun í ljós að tekjur kaupanda eru yfir þeim tekjumörkum sem gilda hverju sinni skv. 44. gr. (verður 61. gr.), skal breyta vaxtakjörum þannig að þau verði hin sömu og gilda um lán til almennra kaupleiguíbúða. Sinni kaupandi ekki upplýsingaskyldu sinni um tekjur þegar endurskoðun vaxtakjara fer fram, þrátt fyrir umleitan framkvæmdaaðila, verða vaxtakjörin færð til samræmis við þau sem gilda um almennar kaupleiguíbúðir.

e. (89. gr.)

Framkvæmdaaðilar, sem fá úthlutað láni úr Byggingarsjóði verkamanna til félagslegra kaupleiguíbúða, skulu sjá um að afla 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

f. (90. gr.)

Framkvæmdaaðili skal sjá um að ráðstafa félagslegum kaupleiguíbúðum.

Til greina við úthlutun íbúðar koma þeir sem uppfylla skilyrði 44. gr. (verður 61. gr.).

g. (91. gr.)

Sá sem fengið hefur úthlutað félagslegri kaupleiguíbúð getur valið um leigu með kauprétti, sbr. 92. gr., eða kaup, sbr. 93. gr.

Framkvæmdaaðila er óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verði leigð eða seld.

h. (92. gr.)

Um leigu með kauprétti skal gerður skriflegur leigusamningur milli aðila.

Í samningnum felst leigusamningur þar sem leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaaðili ákveður frest 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 samningnum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti við andlát leigutaka, hjóna-skilnað, 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.

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

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af láni Byggingarsjóðs verkamanna og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaaðila, að viðbættum almennum rekstrarkostnaði. Við ákvörðun á vaxtakostnaði af framlagi framkvæmdaaðila skal við það miðað að vextir verði að hámarki þeir sömu og eru á hverjum tíma af lánum nýrra eða notaðra íbúða hjá Byggingarsjóði ríkisins. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Nánari reglur um ákvörðun húsaleigu skulu settar í reglugerð.

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

i. (93. gr.)

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 92. 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% 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.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi útgjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi láni Byggingarsjóðs verkamanna;
2. 15% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; framlagið skal framreiknað samkvæmt ákvæði 97. gr. Lánstími verði allt að 30 árum;
3. vaxtakostnað af 15% framlagi; heimilt er framkvæmdaaðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, sbr. 92. gr., allt að þeim vöxtum er framkvæmdaaðili greiðir lánardrottni sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á gjöldum vegna íbúðarinnar samkvæmt almennum reglum svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi.

Ef kaupandi, sem áður hefur haft íbúðina á leigu, er yfir þeim tekjumörkum sem gilda hverju sinni skv. 44. gr. (verður 61. gr.) á þeim tíma sem kaupsamningur er undirritaður skal breyta kjörum láns Byggingarsjóðs verkamanna þannig að það verði með sömu kjörum og um væri að ræða lán til almennra kaupleiguíbúða.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning á félagslegri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, sbr. 99. gr.

Kaupandi greiðir kaupverð samkvæmt þessari grein með jöfnum mánaðarlegum greiðslum til framkvæmdaaðila, þar á meðal greiðslur af láni Byggingarsjóðs verkamanna.

Framkvæmdaaðili skal sjá um greiðslur afborgana af láni til Byggingarsjóðs verkamanna þar til afsal er gefið út.

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

Kaupanda er óheimilt að veðsetja félagslega kaupleiguíbúð meðan hann hefur ekki greitt að fullu framlag til framkvæmdaaðila, nema að fengnu veðleyfi hans.

j. (94. gr.)

Þegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila skv. 93. gr. og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal að 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.

Ekki skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir félagslegum kaupleiguíbúðum en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

k. (95. gr.)

Íbúðareiganda er óheimilt að leigja félagslega kaupleiguíbúð nema að fengnu samþykki framkvæmdaaðila. Ef ekki er farið eftir settum reglum um þetta efni skal fella niður verðbætur til eiganda þann tíma sem íbúðin hefur verið í leigu án heimildar.

Framkvæmdaaðila er heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda ef íbúð er leigð án hans samþykkis.

l. (96. gr.)

Framkvæmdaaðili hefur kaupskyldu á félagslegum kaupleiguíbúðum við verði, sem tilgreint er í 97. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á framkvæmdaaðili forkaupsrétt á kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

Þegar félagslegar kaupleiguíbúðir, sem sveitarfélag eða félagasamtök hafa forkaupsrétt á, eru til sölu skal eigandi senda tilkynningu þess efnis til sveitarstjórnar eða annars framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili skal tilkynna eiganda afstöðu sína skriflega innan 30 daga. Berist tilkynning ekki innan þess tíma telst forkaupsrétti hafnað.

Hafni sveitarstjórn eða félagasamtök forkaupsrétti á félagslegri kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár, miðað við útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna, svo og skuld gagnvart sveitarfélagi. Framkvæmdaaðili 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.

m. (97. gr.)

Framkvæmdaaðili skal annast útreikning á söluverði félagslegra kaupleiguíbúða þar sem kaupskylda gildir eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn. Ágreiningi milli aðila um verðlagningu íbúðanna skal vísað til matsnefndar félagslegra íbúða.

Við innlaun íbúðar skal seljandi fá endurgreitt það fjármagn sem hann hefur greitt skv. 2. og 3. tölul. 3. mgr. 93. gr. og þær afborganir sem hann hefur greitt af láni Byggingarsjóðs verkamanna frá þeim tíma sem kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

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

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár fyrstu 20 árin frá gerð kaupsamnings. Eftir þann tíma er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

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

Kostnað af mati greiðir sá aðili sem óskaði eftir því.

n. (98. gr.)

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður til sölundags. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina. Eftir 20 ár frá gerð kaupsamnings er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Ef uppfærðar eftirstöðvar yfirtekinna lána nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði verkamanna þannig að heildarlán til kaupanda nemi allt að 85% af söluverði íbúðarinnar.

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

o. (99. gr.)

Framkvæmdaaðili getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu við andlát leigutaka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

p. (100. gr.)

Nú er félagsleg kaupleiguíbúð seld á nauðungaruppboði og skal framkvæmdaaðili þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð honum út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 97. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

q. (101. gr.)

Að öðru leyti gilda lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, um réttarsamband þetta.

9. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Þegar lög þessi hafa hlötið staðfestingu skal fella meginmál þeirra inn í lög nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins, með síðari breytingum, og gefa þau út svo breytt.

Gjört í Reykjavík, 20. maí 1988.

Þorsteinn Pálsson.

Þorvaldur Garðar Kristjánsson.
(L. S.)

Magnús Thoroddsen.

Jóhanna Sigurðardóttir.