

**Nd.**

**691. Breytingartillögur.**

[123. mál]

við frv. til l. um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Frá Svavari Gestssyni, Guðmundi J. Guðmundssyni og Steingrími J. Sigfússyni.

1. 1. gr. orðist svo:

Markmið laganna er:

- að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála og húsnæðisbygginga að landsmenn geti búið við öryggi í húsnæðismálum.
- að stuðla að jafnrétti í húsnæðismálum, þannig að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að tryggja fólki öruggt húsnæði.
- að leggja áherslu á félagslegar aðgerðir í þessu skyni meðal annars með byggingu leiguhúsnæðis, verkamannabústöðum, húsnæðissamvinnufélögum, byggingasamvinnufélögum og öðrum aðgerðum eftir því sem fjárráð Húsnæðisstofnunar og annarra lánaaðila leyfa hverju sinni.

2. Á eftir 1. gr. komi ný gr. er verði 2. gr. og orðist svo:

Lögin skiptast í þessa meginþætti:

1. Ákvæði um Byggingarsjóð ríkisins.
2. Ákvæði um Húsnæðissamvinnufélög.
3. Ákvæði um byggingasamvinnufélög.
4. Ákvæði um Byggingarsjóð verkamanna.
5. Ákvæði um íbúðalán utan Húsnæðisstofnunar.
6. Ákvæði um tækniþjónustu Húsnæðisstofnunar ríkisins.
7. Önnur almenn ákvæði.

3. 3. gr. orðist svo:

Húsnæðisstofnun starfar sem ein heild en skiptist í deildir sem hér segir:

Deild fyrir almenn íbúðalán sem fari með málefni Byggingarsjóðs ríkisins og lánveitingar úr honum.

Deild fyrir félagslegar íbúðabyggingar, þar sem fjallað er um húsnæðissamvinnufélög og málefni Byggingarsjóðs verkamanna og lánveitingar úr honum.

Tæknideild sem hafi með höndum tæknileg málefni stofnunarinnar og þjónustu við lántakendur.

Rekstrarbókhald stofnunarinnar er unnið á vegum ríkisbókhaldsins.

4. 9. gr. orðist svo:

Fjár til Byggingarsjóðs ríkisins skal aflað sem hér segir:

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ. e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánnum.

2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði skv. fjárlögum sem nemur eigi lægri fjárhæð en 40% af samþykktri útlánaáætlun sjóðsins viðkomandi ár. Alþingi ákveður heildarútlán Húsnæðisstofnunar með afgreiðslu fjárlaga hverju sinni.
  3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysistryggingasjóðs. Ríkissjóður tryggir lánsfé Atvinnuleysistryggingasjóðs ef greiðslugeta sjóðsins brestur.
  4. Með sölu á skuldabréfum til lífeyrissjóðanna. Lífeyrissjóðirnir kaupi skuldabréf af Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna sem nemi 30% af ráðstöfunarfé lífeyrissjóðanna ár hvert. Byggingarsjóður ríkisins fær þá í sinn hlut það sem eftir er þegar tryggt hefur verið að Byggingarsjóður verkamanna hafi fjármagn til þess að byggja þriðjung íbúða í verkamannabústaðakerfinu sbr. 34. gr.
  5. Með tekjum af skyldusparnaði skv. VII. kafla þessara laga.
  6. Með sölu skuldabréfa á almennum markaði.
5. 10. gr. orðist svo:
- Byggingarsjóður ríkisins er í vörslu Seðlabankans.
- Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta fer fram í almennum lánastofnunum og er lánastofnunum skylt að annast alla milligöngu um húsnæðislánin fyrir þóknun sem ákveðin er af ríkisstjórninni.
6. Við 11. gr. 9. tl. 1. mgr. orðist svo:
- Lán til byggingasamvinnufélaga og viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.
7. Við 16. gr. 2. mgr. orðist svo:
- Umsókn um lán til bygginga leiguíbúða, dagvistarstofnana eða dvalarheimila skv. niðurstöðum slíkrar könnunar skal fylgja umsögn heilbrigðisráðuneytisins. Heilbrigðisráðuneytið og félagsmálaráðuneytið skulu eftir því sem kostur er beita sér fyrir samstarfi Framkvæmdasjóðs aldraðra, sbr. l. nr. 49/1981, og Húsnæðisstofnunar um lánveitingar og framkvæmdaáætlanir. Umsókn um lán til byggingar dagvistarstofnunar fyrir börn skal fylgja umsögn menntamálaráðuneytisins. Er það skilyrði lánveitingar samkvæmt þessari grein að umsagnir ráðuneytanna séu jákvæðar, þannig að skýrt komi fram að um bein meðmæli sé að ræða.
8. Við 26. gr. Greinin orðist svo:
- Fjárhæð láns má nema allt að 80% endurbótakostnaðar, enda tryggi ríkisstjórnin fjármagn fyrir að minnsta kosti helmingi kostnaðar við þennan lánaflokk með sérstökum aðgerðum til orkusparnaðar. Lán skv. þessari grein má þó aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu.
9. Við 30. gr. 2. mgr. orðist svo:
- Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar fyrir hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytisins um vexti af hverjum lánaflokki Byggingarsjóðs ríkisins. Ákvörðun um vextina tekur ríkisstjórnin að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Þó skal aldrei taka vexti af lánum skv. 5. og 6. tl. 11. gr. Húsnæðismálastjórn ákveður lántökugjald og aðra þóknun af lánum sjóðsins.
10. 31. gr. orðist svo:
- Þegar fjárlög hafa verið afgreidd er gengið frá greiðsluáætlun ríkissjóðs til Byggingarsjóðs ríkisins fyrir hvern mánuð ársins. Þá ákveður ráðherra lánahlutföll lánaflokka þar sem það á við.

- Ráðherra er heimilt að flytja ráðstöfunarfé milli lánaflókka innan ársins, að tillögu húsnæðismálastjórnar, ef sérstakar ástæður mæla með því.
- Húsnæðismálastjórn gerir tillögu til ráðherra um skiptingu fjárins á einstaka lánaflókka skv. 11. gr.
- Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að fengnu samþykki félagsmálaráðherra að ákveða hærra hlutfall og lengri lánstíma handa þeim sem eru að eignast fyrstu íbúð sína og að lækka lán til þeirra sem hafa fengið lán tvisvar eða oftar áður.
11. Við 33. gr. Aftan við c-lið bætist: Húsnæðissamvinnufélög geta fengið lán skv. þessum kafla laganna, enda sé tryggt handa þeim sérstakt fjármagn á fjárlögum í útlánaáætlun Byggingarsjóðs verkamanna.
  12. Við 34. gr. Í stað d-liðar 1. mgr. og 2. og 3. mgr. komi:
    - d. Með sérstökum lántökum sem ákveðnar eru hverju sinni þegar ráðstöfunarfé skv. staflliðum a—c nægir ekki til áformaðra framkvæmda. Gera skal ráð fyrir því að lífeyrissjóðirnir kaupi skuldabréf af báðum byggingarsjóðunum fyrir 30% af ráðstöfunarfé sínu. Byggingarsjóður verkamanna fái þann hluta af þessu fjármagni að nægi til þess að fjármagna þriðjung af árlegri íbúðarþörf landsmanna skv. staflliðum a og b í 33. gr.
    - e. Með sérstöku framlagi á fjárlögum sem gangi til lánveitinga á vegum húsnæðissamvinnufélaga sem verði eigi lægra en 200 millj. kr. miðað við byggingarvísitölu eins og hún er í apríl 1984.
    - f. Með öðrum lántökum og sölu spariskírteina til þeirra sem sérstaklega vilja beita sparnaði sínum til þess að efla húsnæðissamvinnufélögin.  
Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta þeirra fara fram í almennum lánastofnunum. Ríkisstjórnin ákveður þóknun fyrir slíka þjónustu sbr. og 10. gr.
  13. Við 39. gr.
    - a. Aftan við 2. mgr. bætist: Skal lánið sem hlutfall af byggingarkostnaði lækka sem nemur kostnaði við bílskúr eða bílskýli. Við endursölu slíkra íbúða skal tillit tekið til stærri eignarhluta seljanda íbúðarinnar og sama regla gilda um hlutfall lána til kaupanda.
    - b. 3. mgr. falli brott.
  14. Við 49. gr. Upphaf greinarinnar orðist svo: Húsnæðismálastjórn veitir lán úr Byggingarsjóði verkamanna til hvernar íbúðar sem byggð er eða keypt sem verkamannabústaður skv. lögum þessum. Lánið má nema allt að 90% af kostnaðarverði staðalíbúðar skv. 32. gr. þessara laga. Áður en framkvæmdir hefjast o. s. frv.
  15. Við 49. gr. 3. mgr. orðist svo:  
Vextir af lánum Byggingarsjóðs verkamanna eru 0.5%.
  16. Við 51. gr. Þar sem stendur „80%“ í 7. mgr. komi: 90%.
  17. Við 62. gr. Á eftir 3. mgr. bætist ný mgr. sem orðist svo:  
Þegar Byggingarsjóður verkamanna greiðir upp áhvílandi lán hjá Byggingarsjóði ríkisins vegna íbúða sem keyptar eru inn skv. 3. mgr. þessarar gr. skal greiðsla á milli sjóðanna fara fram í formi skuldabréfa. Skuldabréfin skulu vera til 25 ára en að öðru leyti með sömu kjörum og önnur lán Byggingarsjóðs ríkisins skv. 30. gr.

18. 63. gr. frumvarpsins orðist þannig:

Kaupverð félagslegra íbúða skv. 62. gr. skal vera kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð að viðbætti hækkun skv. vísitölu byggingarkostnaðar sem orðið hefur á kostnaðarverði íbúðarinnar þegar forkaupsréttar er neytt. Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni skv. mati matsnefndar félagslegra íbúða. Frá mati kaupverðs til seljanda skal draga ógjaldfallnar eftirstöðvar stofnlána sem veittar voru til íbúðarinnar úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins framreiknaðar að fullu samkvæmt sömu vísitölu og er þá seljandi laus við greiðslu eftirstöðvanna.

Seljandi skal að nokkru leyti njóta reiknaðra verðbóta eftir byggingarvísitölu af óverðtryggðum eftirstöðvum fyrrnefndra stofnlána þannig að hann fái 4% af verðbótum fyrir hvert ár sem hann hefur átt íbúðina, að hámarki fyrir 25 ár. Þessar verðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 31. desember 1984. Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal einnig draga uppfærðar eftirstöðvar skuldabréfa vegna annarra lána sem veitt hafa verið síðar úr Byggingarsjóði ríkisins umfram fyrrnefnd stofnlán.

Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina fyrstu 20 árin eftir að íbúðin var afhent í fyrsta sinn. 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 einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda skv. mati matsnefndar svo og lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Nú er framreiknað kostnaðarverð félagslegra íbúða skv. 1. mgr. mjög frábrugðið því hlutfalli sem almennt gildir um félagslegar íbúðir miðað við fasteignamat eða markaðsverð sambærilegrar íbúðar í sama sveitarfélagi og er þá matsnefnd félagslegra íbúða heimilt að hækka eða lækka kaupverð hennar um allt að 15% eftir því sem við á.

Ef verðlag íbúðar er lækkað skal afskrifa eftirstöðvar áhvílandi stofnlána hjá Byggingarsjóði ríkisins í sama hlutfalli.

19. 64. gr. orðist þannig:

Stjórn verkamannabústaða skal fyrir hönd sveitarstjórnar endurselja íbúðina á kaupverði samkv. 63. gr. að viðbætti hækkun skv. lánskjaravísitölu. Enn fremur er heimilt að bæta við kaupverðið kostnaði við endurbætur og viðhald sem framkvæmt er á íbúð eða sameign.

Byggingarsjóður verkamanna skal sjá um að greiða upp áhvílandi lán og létta veðböndum af íbúðinni. Skal hún síðan seld með hliðstæðum kjörum og gilda um sölu nýrra íbúða í verkamannabústöðum.

Heimilt er að veita nýtt lán úr Byggingarsjóði verkamanna til kaupenda þeirra íbúða sem koma til endursölu og keyptar eru inn samkvæmt 62. gr. þessara laga.

Slíkt lán má nema allt að 90% af söluverði slíkra íbúða, enda greiði viðkomandi sveitarfélag 10% af lánsfjárhæðinni til Byggingarsjóðs verkamanna að frádregnu eldra láni hjá sjóðnum sem greitt er upp við sölu íbúðarinnar.

Heimilt er að láta lán hjá Byggingarsjóði ríkisins fylgja íbúðunum við endursölu ef þau eru að fullu verðtryggð.

Hagnaður, sem verða kann við sölu íbúða sem keyptar eru inn samkv. 62. gr., skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna enda greiði sjóðurinn kostnað við rekstur íbúðanna á meðan á sölu stendur og annan kostnað sem falla kann á íbúðirnar við endursölu.

Húsnæðismálastjórn ákveður þóknun sem stjórnnum verkamannabústaða er heimilt að taka af söluverði íbúða vegna kostnaðar við endursöluna.

Þegar íbúð hefur verið endurseld skv. þessari gr. og nýtt lán veitt til hennar úr Byggingarsjóði verkamanna gilda reglur 50. og 51. gr. um verðlagningu hennar ef hún er keypt inn öðru sinni.

20. 66. gr. hljóði þannig:

Húsnæðismálastjórn skipar matsnefnd félagslegra íbúða og ákveður henni þóknun fyrir störf sín. Nefndin skal starfa á vegum Húsnæðisstofnunar ríkisins og annast verðlagningu félagslegra íbúða skv. ákvæðum 51., 63. og 64. gr. þessara laga.

Ágreiningi vegna starfa nefndarinnar má vísa til félagsmálaráðuneytisins til úrskurðar.

21. Á eftir 83. gr. komi tvær nýjar gr. er orðist svo:

a. (84. gr.) Sá sem á rétt á láni til þess að byggja eða kaupa íbúð í fyrsta sinn skv. 11. gr. á jafnframt rétt á láni hjá sínum viðskiptabanka. Lánið nemur 50% af láni Húsnæðisstofnunar eins og það er á hverjum tíma og sætir sömu kjörum og lán Húsnæðisstofnunar að öllu leyti. Húsnæðisstofnun getur afgreitt lánið til lántakandans og haft milligöngu um lántökuna að öðru leyti, t. d. ef viðskiptabanki sér sér ekki fært eða neitar að tryggja rétt lántakandans skv. þessari grein.

Seðlabankinn endurkaupir þessi lán viðskiptabankanna.

b. (85. gr.) Nú á lántakandi, sem byggir eða kaupir íbúð í fyrsta sinn, ekki rétt á láni í lífeyrissjóði þótt hann hafi eigi áður fengið lán og skal hann þá eiga rétt á sérstöku viðbótarláni í Byggingarsjóði ríkisins. Viðbótarlánið verður þá að öllu leyti veitt með sömu kjörum og almennt gildir um lán lífeyrissjóðanna til félagsmanna sinna að því er varðar lánstíma og lánakjör. Þó skulu lán skv. 11. gr., 84. gr. og þessari gr. aldrei nema herra hlutfalli en 80% af kostnaðarverði íbúðar skv. nánari fyrirmælum í reglugerð.

22. Fyrirsögn frv. verði: Frumvarp til laga um Húsnæðisstofnun ríkisins og samræmt húsnæðislánakerfi.