

**Nd.**

**1017. Nefndarálit**

[442. mál]

um frv. til l. um breyt. á l. um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. l. nr. 77/1985.

Frá meiri hl. félagsmálanefndar.

Félagsmálanefndir beggja deilda unnu saman að athugun frumvarpsins og áttu fund með fulltrúum úr þeirri nefnd sem forsætisráðherra skipaði 18. mars s.l. til þess að gera tillögur um húsnæðismál á grundvelli yfirlýsingar ríkisstjórnarinnar um það efni 27. febr. s.l. Sú yfirlýsing var gefin af tilefni þess samkomulags um húsnæðismál sem Alþýðusamband Íslands, Vinnuveitendasamband Íslands og Vinnumálasamband samvinnufélaganna undirrituðu í tengslum við nýja kjarasamninga 26. febr. s.l.

Þeir, sem komu á fundi nefndanna, voru Hallgrímur Snorrason hagstofustjóri, sem var formaður húsnæðisnefndarinnar, Geir H. Haarde frá fjármálaráðuneytinu, Vilhjálmur Egilsson frá Vinnuveitendasambandi Íslands, Örlygur Geirsson frá BSRB og þeir Jóhannes Siggeirsson og Ásmundur Hilmarsson frá ASÍ. Enn fremur komu á fundi nefndarinnar Katrín Atladóttir frá Húsnæðisstofnun ríkisins og þeir Hrafn Magnússon og Þórarinn Þórarinnsson frá Sambandi almennu lífeyrissjóðanna, Haukur Hafsteinsson frá Lífeyrissjóði opinberra starfsmanna og Pétur Blöndal frá Landssambandi lífeyrissjóða og Húseigendafélaginu. Loks var Stefán Ingólfsson verkfræðingur hjá Fasteignamatí ríkisins kallaður á fund nefndarinnar.

Frumvarp þetta felur í sér gjörbreytingu á uppbyggingu húsnæðiskerfisins. Það felur í sér að lánsfjárhæðir hækka verulega og geta einstök lán orðið allt að 2,1 millj. kr. vegna byggingar eða kaupa á nýrri íbúð miðað við verðlag í febrúar og um 1,5 millj. kr. vegna kaupa á notaðri íbúð. Allir eru láns hlutar verðtryggðir. Þessar fjárhæðir miðast við þá sem ekki eiga íbúð fyrir en aðrir eiga rétt á 70% af þessum upphæðum. Jafnframt er lánstími lengdur úr 31 ári í 40 ár á nýjum íbúðum og úr 21 ári í 40 ár á notuðum. Út frá því er gengið að vextir verði ekki hærrí en 3,5%. Þessar tillögur miðast við það að greiðslubyrði húsnæðislána verði þolanleg fyrir allan þorra manna. Eins og áður er Byggingarsjóði verkamanna ætlað að grípa inn í hjá þeim sem verst eru settir og eru lán úr þeim sjóði hækkuð úr 80% í 85% jafnframt því sem gert er ráð fyrir skammtímafyrgreiðslu fyrir þá sem eiga erfitt með að kljúfa útborgun.

Frumvarpið byggist á því að lífeyrissjóðirnir fjármagni Húsnæðisstofnun ríkisins og miðast lánsréttur einstaklinga við skuldabréfakaup viðkomandi lífeyrissjóðs. Þannig er hámarkslánsréttur einstaklings bundinn því skilyrði að lífeyrissjóður hans kaupi skuldabréf hjá Húsnæðisstofnun fyrir a.m.k. 55% af ráðstöfunarfé sínu. Lánsrétturinn minnkar svo í hlutfalli við minnkandi skuldabréfakaup viðkomandi lífeyrissjóðs og verður að lokum enginn ef sjóðurinn kaupir skuldabréf fyrir minna en 20% af ráðstöfunarfé sínu. Lánsréttur skerðist ekki hjá fólki sem er utan vinnumarkaðar vegna árstíðarbundinnar atvinnu eða veikinda og heldur ekki hjá þeim sem hafa heimilisstörf að aðalstarfi né hjá elli- og örorkulífeyrisþegum sem eru utan vinnumarkaðar vegna fötlunar eða örorku. Hjá hjónum eða sambýlisfólki miðast lánsréttur við meðaltal þess lánsréttar sem viðkomandi lífeyrissjóðir gefa.

Þetta kerfi virðist við fyrstu sýn nokkuð flókið. Tilgangurinn með því er sá að knýja á lífeyrissjóðina að kaupa skuldabréf hjá Húsnæðisstofnun en borið hefur á því á undanförunum árum hjá einstökum lífeyrissjóðum að þeir hafa skotið sér undan slíkum skuldabréfa-

kaupum og þess vegna getað veitt félögum sínum betri lánsúrlausn en aðrir sjóðir sem hafa haldið uppi húsnæðiskerfinu. Það er auðvitað erfitt að segja um það fyrir fram með fullri vissu hver reynslan af þessu kerfi verður. Allar þær upplýsingar, sem nefndin hefur getað aflað sér, benda þó til þess að langflestir lífeyrissjóðanna muni kjósa að kaupa skuldabréf að 55%-markinu til þess að tryggja félagsmönnum sínum fyllsta rétt í Húsnæðisstofnun. Það verður heldur ekki séð að stjórnir lífeyrissjóðanna geti ávaxtað fé sitt betur með öðrum hætti né öruggari. Auðvitað er það höfuðtilgangur lífeyrissjóðanna að greiða félagsmönnum sínum lífeyri þegar aldurinn færst yfir þá. Það er því höfuðverkefni lífeyrissjóðanna að þeir ávaxti fé sitt vel og ekki ætti það að spilla ef þeir jafnframt geta greitt fyrir því að sjóðfélagar geti komið sér upp íbúð.

Eins og áður segir er lánsréttur bundinn því að viðkomandi sé í lífeyrissjóði enda ber öllum, sem tekjur hafa á annað borð, að vera það. Rétt er að taka fram að iðgjöld til lífeyrissjóða eru greidd af atvinnuleysisbótum. Þá er það opið fyrir námsmenn að greiða í lífeyrissjóð á námstíma sínum, sbr. lög um Lánasjóð ísl. námsmanna.

Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins ber lögum samkvæmt að ávaxta a.m.k. 30% af heildarútlánunum sínum í verðtryggðum skuldabréfum ríkissjóðs. Gert er ráð fyrir því að skuldabréfakaup skv. frumvarpi þessu rúmist innan 55%-markanna og renni til Húsnæðisstofnunar ef frv. verður að lögum.

Fimm nefndarmenn flytja breytingartillögur á sérstöku þskj. sem fela m.a. í sér:

1. Eðlilegt þykir að þessu samkomulagi sé fylgt eftir með því að breyta nokkuð stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins. Lögum samkvæmt eru tveir stjórnarmenn tilnefndir af Alþýðusambandi Íslands en hér er gert ráð fyrir að enn fremur verði einn skipaður eftir tilnefningu Vinnuveitendasambands Íslands. Það er gert með hliðsjón af þeirri nauðsyn að tryggja verður undanbragðalausa aðild lífeyrissjóðanna að húsnæðislánakerfinu. Út frá sömu forsendum er líka eðlilegt að aðilum vinnumarkaðarins verði gert kleift að fylgjast með því að framkvæmd laganna verði í samræmi við samkomulagið um húsnæðismálin.
2. Einsýnt er að þeir elli- og örorkulífeyrisþegar, sem eiga óverulegan rétt í lífeyrissjóðum, njóti hámarkslánsréttar en ekki lágmarkslánsréttar eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Brtt. um þetta atriði er flutt skv. ábendingu nefndar þeirrar er samdi frv.
3. Rétt þótti að taka af allan vafa um það að einstakir lánshlutar fylgdu breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.
4. Lagt er til að réttur til að fá viðbótarlán til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis miðist við b-lið 13. gr. en ekki a-lið eins og gert er í frumvarpinu. Þessi brtt. er flutt skv. ábendingu nefndar þeirrar er samdi frv. þar sem annað sýndist ofrausn.
5. Lagt er til að heimilt sé að lána allt að 80% af viðbótarbyggingarkostnaði og endurbótakostnaði fyrir fólk með sérþarfir í stað 70% í frv.
6. Lagt er til að í bráðabirgðaákvæði sé miðað við 1. september 1985 í stað 1. janúar 1985 varðandi útreikning á ógreiddum lánshlutum.

Eins og fram kemur í athugasemdum við lagafrumvarpið gerði samkomulagið ráð fyrir því að 300 millj. kr. yrði varið til viðbótar þeim 200 millj. kr. sem fyrir voru til aðgerða til lausnar á greiðsluferfiðleikum þeirra sem byggðu eða keyptu húsnæði á árunum 1980 og síðar. Það var rætt í nefndinni hvort rétt væri að fella inn í lögin ákvæði þar að lútandi. Frá því var þó horfið þar sem talið var að það ætti ekki að vera verkefni Húsnæðisstofnunar til frambúðar að greiða úr greiðsluvanda þeirra sem eiga í fjárhagslegum erfiðleikum vegna húsnæðisbygginga. Tilgangur frumvarpsins er þvert á móti sá að reyna að gefa húsnæðisbyggendum kost á slíkum lánskjörum að ekki eigi til greiðsluvandans að koma.

Spurt var um kaupleiguíbúðir og var upplýst að ekki hefði verið minnst á þær í viðræðum aðila vinnumarkaðarins né í þeirri nefnd sem vann að samningu frumvarpsins á grundvelli samkomulags aðila vinnumarkaðarins um húsnæðismál.

Skv. frumvarpinu er gert ráð fyrir því að fé til Byggingarsjóðs verkamanna verði aukið um 200 millj. kr. á árinu og jafnframt tekið fram að stjórn verkamannabústaða skuli eftir því sem kostur er og hagkvæmt þykir kaupa íbúðir á frjálsum markaði sem geti komið í notin sem allra fyrst. Það er auðvitað eðlilegt að stjórn verkamannabústaða nýti sér með þessum hætti það lága markaðsverð sem nú er á íbúðum en á hinn bóginn þykir rétt að leggja áherslu á það nú sem fyrr að jafnan sé nauðsynlegt að gæta ýtrustu hagkvæmni í byggingu íbúða í verkamannabústöðum, m.a. með útboðum, en reynslan sýnir að í einstökum tilvikum hefur byggingarkostnaður reynst óhæfilega mikill.

Það var rætt í nefndinni hvort rétt væri að taka inn í frumvarpið sérstakan nýjan staflíð við 33. gr. þar sem rætt er um hlutverk Byggingarsjóðs verkamanna, svohljóðandi:

„Byggi félagasamtök eða sveitarfélög verndaðar þjónustuíbúðir fyrir aldraða eða öryrkja í skipulögðu hverfi eða háhýsi — en í tengslum við þjónustu- og öryggismiðstöð — skal Byggingarsjóður verkamanna lána til slíkra íbúða svo sem gert er til verkamannabústaða. Skilyrði slíkra lána er að íbúðir þessar verði til nota fyrir elli- eða örorkulífeyrisþega meðan sjóðurinn á veð í viðkomandi íbúð.“

Ekki þótti rétt að fella þessa breytingu inn í frumvarpið heldur einskorða sig við það samkomulag sem náðist hjá aðilum vinnumarkaðarins. Meiri hl. nefndarinnar vill þó beina því til stjórnar verkamannabústaða að greiða fyrir slíkri starfsemi eftir því sem tók eru á innan heimilda c-liðar 33. gr. laganna.

Um það er samkomulag í nefndinni að sú millipinganefnd, sem skipuð var til að endurskoða húsnæðislöggjöfina fyrir ári, skuli halda áfram störfum eftir að þingi lýkur nú í vor og skila tillögum til ríkisstjórnarinnar nægilega snemma til þess að hægt verði að leggja frv. fram á haustþinginu. Í þessari millipinganefnd eiga sæti fulltrúar allra þingflokka nema Bandalags jafnaðarmanna sem kaus að draga fulltrúa sinn úr henni. Nefndin skilaði bráðabirgðaálitni nú í desember s.l. en störf hennar hafa legið niðri eftir að úrvinnsla þessa frumvarps hófst — að öðru leyti en því að hún átti þrjá fundi með þeirri nefnd sem það samdi.

Frv. þetta er efnislega einskorðað við þá þætti húsnæðismála sem samkomulag aðila vinnumarkaðarins tók til. Öðrum þáttum, sem varða húsnæðismálin, var meiri hl. nefndarinnar sammála um að vísa til millipinganefndarinnar. Meðal slíkra atriða eru þær hugmyndir sem fram hafa komið á Alþingi um breytingar á húsnæðislánakerfinu en ekki hefur verið kostur á að fjalla um við meðferð málsins á Alþingi. Í þeim efnu bendir nefndin sérstaklega á eftirfarandi:

1. Reglur um veð og veðhæfni íbúða.
2. Kaupleiguíbúðir, húsnæðissamvinnufélög og leiguhúsnæði.
3. Fjármögnun húsnæðislánakerfisins til frambúðar.
4. Áhrif nýja húsnæðislánakerfisins á félagslegar íbúðabyggingar og verkamannabústaðakerfið yfirleitt.
5. Verndaðar þjónustuíbúðir fyrir öryrkja eða aldraða.
6. Stöðu og hlutverk ráðgjafarþjónustu Húsnæðisstofnunar.
7. Ráðstafanir til þess að koma enn frekar til móts við þá sem höfðu byggt eða keypt íbúð og lent í verulegum greiðsluferfiðleikum eftir 1980 og hið nýja húsnæðislánakerfi tekur ekki til.
8. Stærðarmörk íbúða verði athuguð sérstaklega og reglur opinberra stofnana þar að lútandi samræmdar.
9. Þegar líða tekur á sumarið kanni millipinganefndin hvernig ætlunin sé að framkvæma ákvæði 11. gr. sem virðast geta orðið flókin og erfið í framkvæmd.
10. Hvernig farið skuli með lánsrétt þeirra sem ekki geta nýtt lánsrétt sinn til fulls við kaup á fyrstu íbúð vegna þess að um ódýra eða litla íbúð er að ræða. Þá er haft í huga að viðkomandi þurfi á stærri íbúð að halda vegna breyttra aðstæðna.

Nefndin telur rétt að taka fram að hún ætlast til þess að fylgt verði sömu verklagsreglum og í gildi hafa verið varðandi þá sem búa í mjög lélegu — heilsuspillandi eða ósamþykktu — húsnæði og sækja um lán til Húsnæðisstofnunar. Hjóti þeir að fá afgreiðslu eins og þeir sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn skv. nánari reglum sem Húsnæðisstofnun setur.

Þessu nefndarálini fylgir sem fskj. samanburður á hámarksláni skv. gildandi lögum og skv. frumvarpinu með þeim breytingum, sem felast í brtt. á þskj. 1018. Þessi samanburður er unninn af Katrínu Atladóttur hjá Húsnæðisstofnun ríkisins. Enn fremur fylgir yfirlit yfir fokheldar íbúðir undanfarin ár, veitt nýbyggingalán og túlkun á því hvernig bráðabirgða-ákvæði frv. verka á tímabilinu frá 1. september til 31. desember 1986.

Kristín Halldórsdóttir sat fundi nefndarinnar og er samþykk nefndarálinu með fyrirvara. Einn nefndarmanna, Jóhanna Sigurðardóttir, skilar sérálini.

Meiri hl. nefndarinnar leggur til að frumvarpið verði samþykkt.

Alþingi, 21. apríl 1986.

Friðrik Sophusson,  
form.

Halldór Blöndal,  
frsm.

Stefán Guðmundsson.

Svavar Gestsson,  
með fyrirvara.

Stefán Valgeirsson,  
með fyrirvara.

Eggert Haukdal.

### Fylgiskjal.

**Samanburður á hámarksláni skv. gildandi lögum og skv. frumvarpi til laga um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, l. nr. 60/1984, ef breytingartillögur fimm nefndarmanna félagsmálanefndar verða samþykktar.**

### NÝBYGGINGAR.

*Skv. gildandi lögum.*

Lánstími er 31 ár.

**Hámarkslán** (jan.–mars):

Einn maður .....	782 000
2–4 manna fjölskylda .....	994 000
5+ manna fjölskylda .....	1 161 000

Lánsfjárhæðin nemur 29,1% af kostnaðarverði staðalfbúðar viðkomandi fjölskyldustærðar.

**Hámarksstærð:**

Einn maður .....	94m <sup>2</sup>
2–4 manna fjölskylda .....	129m <sup>2</sup>
5+ manna fjölskylda .....	149m <sup>2</sup>

Síðan skerðist lánið í ákveðnum þrepum.

*Skv. frumvarpi til laga.*

Lánstími er 40 ár.

**Hámarkslán** (jan.–mars):

Lánsréttur tekur mið af skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs umsækjanda af Húsnæðisstofnun ríkisins.

Fyrstu kaup: lánsfjárhæð 2 100 000 fyrir allar fjölskyldustærðir.

Íbúð fyrir: lánsfjárhæð 1 470 000 fyrir allar fjölskyldustærðir.

Lánsfjárhæð verður aldrei hærri en sem nemur 70% af kostnaðaráætlun eða raunverulegu kaupverði.

**Hámarksstærð:**

170 m<sup>2</sup> en skerðist um 2% fyrir hvern umfram m<sup>2</sup>.

**NOTAÐAR ÍBÚÐIR.**

*Skv. gildandi lögum.*

**Lánstími** er 21 ár.

**Hámarkslán** (jan.–mars):

Fyrstu kaup:

Einn maður . . . . .	391 000
2–4 manna fjölskylda . . . . .	497 000
5+ manna fjölskylda . . . . .	580 000

Íbúð fyrir:

Einn maður . . . . .	195 000
2–4 manna fjölskylda . . . . .	248 000
5+ manna fjölskylda . . . . .	290 000

Lánsfjárhæð til fyrstu kaupa er 50% af nýbyggingarláni og 25% af nýbyggingarláni til þeirra sem eru að skipta um íbúð.

Lán má aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar 50% af útborgun á kaupári eftir að búð er að taka tillit til lífeyrissjóðsláns/lána.

Þó má nýtt lán að viðbættum áhvílandi lánum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins aldrei nema hærri fjárhæð en nýbyggingarlán er á hverjum tíma.

*Skv. frumvarpi til laga.*

**Lánstími** er 40 ár.

**Hámarkslán** (jan.–mars):

Lánsréttur tekur mið af skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs umsækjanda af Húsnæðisstofnun ríkisins.

Fyrstu kaup: lánsfjárhæð 1 470 000.

Íbúðir fyrir: lánsfjárhæð 1 029 000.

Lánsfjárhæðin er 70% af hámarksnýbyggingarlánsrétti umsækjanda miðað við fyrstu kaup og þeir, sem eru að skipta um íbúð, eiga rétt á 70% af hámarksnýbyggingarlánsrétti umsækjanda miðað við síðari kaup.

Lán má aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar.

Þó má nýtt lán að viðbættum áhvílandi lánum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda.

## VIÐBYGGINGAR OG ENDURBÆTUR.

*Skv. gildandi lögum.*

### Hámarkslán:

Ef um er að ræða endurbætur eða viðbyggingu er hámarkslán eftirfarandi:

Einn maður .....	391 000
2-4 manna fjölskylda .....	497 000
5+ manna fjölskylda .....	580 000

Lán má nema 50% af nýbyggingarláni miðað við fjölskyldustærð.

Ef saman fara viðbygging og endurbætur er hámarkslán:

Einn maður .....	626 000
2-4 manna fjölskylda .....	795 000
5+ manna fjölskylda .....	929 000

Sömu stærðarreglur gilda um viðbyggingu og um nýbyggingu.

Viðgerðarlán má koma til viðbótar láni til kaupa á notuðu húsnæði en samtals mega þau ekki nema hærri fjárhæð en nýbyggingarlán er á hverjum tíma miðað við fjölskyldustærð.

*Skv. frumvarpi til laga.*

### Hámarkslán:

Lánsréttur tekur mið af skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs umsækjanda af Húsnæðisstofnun ríkisins.

Ef um er að ræða viðbyggingu eða endurbætur er hámarkslán 1 470 000.

Lánið má nema allt að 70% af samþykktri kostnaðaráætlun.

Sömu stærðarreglur gilda um viðbyggingu og um nýbyggingu.

Viðgerðarlán má koma til viðbótar láni til kaupa á notuðu húsnæði en samtals mega þau ekki nema hærri fjárhæð en sem nemur nýbyggingarláni vegna síðari kaupa, þ.e. 1 470 000.

## LÁN TIL ÚTRÝMINGAR Á HEILSUSPILLANDI HÚSNÆÐI.

*Skv. gildandi lögum.*

Lánstími er nú 16 ár.

### Hámarkslán (jan.-mars):

Hámarkslán út á sérhverja íbúð er 601 000.

Þetta lán getur komið til viðbótar nýbyggingarláni en samtals mega þessi lán aldrei fara yfir 80% af byggingarkostnaði.

### Hámark:

Einn maður .....	1 383 000
2-4 manna fjölskylda .....	1 595 000
5+ manna fjölskylda .....	1 762 000

Ef um endurbætur er að ræða þá má lánið nema 80% af viðgerðarkostnaði en þó að hámarki:

Einn maður .....	391 000
2-4 manna fjölskylda .....	497 000
5+ manna fjölskylda .....	580 000

*Skv. frumvarpi til laga.*

Lánstími er 26 ár.

### Hámarkslán:

Út á sérhverja íbúð 1 029 000 (þ.e. 70% af hámarksláni miðað við að viðkomandi eigi íbúð fyrir).

Þetta lán getur komið til viðbótar nýbyggingarláni en samtals mega þessi lán aldrei fara yfir 70% af byggingarkostnaði.

**Hámark:**

Hámarkslán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði getur því orðið samtals 3 129 000, þ.e. fullt nýbyggingarlán og lán til útrýmingar.

Ef um endurbætur er að ræða má lánið nema 70% af viðgerðarkostnaði en þó að hámarki 1 470 000.

### SÉRÞARFALÁN.

*Skv. gildandi lögum.*

**Lánstími** er 16 ár.

**Lánsfjárhæð:**

Lánsfjárhæð má nema allt að 80% af viðbótarkostnaði en þó að hámarki:

Einn maður . . . . .	391 000
2–4 manna fjölskylda . . . . .	497 000
5+ manna fjölskylda . . . . .	580 000

*Skv. frumvarpi til laga.*

**Lánstími** er 26 ár.

**Lánsfjárhæð:**

Lánsfjárhæð má nema allt að 80% af viðbótarkostnaði en þó að hámarki 1 470 000.

### ORKUSPARANDI LÁN.

*Skv. gildandi lögum.*

**Lánstími** er 16 ár.

**Lánsfjárhæð:**

Lánsfjárhæðin má nema allt að 80% af endurbótakostnaði. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en:

Einn maður . . . . .	391 000
2–4 manna fjölskylda . . . . .	497 000
5+ manna fjölskylda . . . . .	580 000

*Skv. frumvarpi til laga.*

**Lánstími** er 21 ár.

**Lánsfjárhæð:**

Lánsréttur tekur mið af skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs umsækjanda af Húsnæðisstofnun ríkisins.

Lánsfjárhæðin má nema allt að 70% af endurbótakostnaði. Þó má lán þetta aldrei nema hærri fjárhæð en 1 470 000, eða sem nemur lánsrétti umsækjanda miðað við síðari kaup í nýbyggingu.

**Fokheldar söluíbúðir**  
(bæði hjá einstaklingum og framkvæmdaaðilum, sem hafa fengið framkvæmdalánssamning):

	1983	1984	1985	1986
Janúar .....	75	170	88	50
Febrúar .....	52	78	82	77
Mars .....	68	122	77	
Apríl .....	115	96	80	
Mái .....	67	119	44	
Júní .....	78	144	116	
Júlí .....	124	144	154	
Ágúst .....	85	131	137	
September .....	151	223	159	
Október .....	111	230	121	
Nóvember .....	95	177	121	
Desember .....	86	155	131	
Samtals	1 107	1 789	1 310	

Janúar–september 1983 ..... 815 íbúðir  
 Janúar–september 1984 ..... 1 227 íbúðir  
 Janúar–september 1985 ..... 943 íbúðir

Fækkun um 23,1% á milli árunna 1984 og 1985.

**F-lán (frumlán og framkvæmdalán)**

	Staðall I	Staðall II	Staðall III	Samtals
Fyrsta íbúð .....	80,4%	46,3%	11,8%	47,3%
Íbúð fyrir .....	19,6%	53,7%	88,2%	52,7%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

**G-lán**

	Staðall I	Staðall II	Staðall III	Samtals
Fyrsta íbúð .....	78,0%	56,7%	17,8%	55,9%
Íbúð fyrir .....	22,0%	43,3%	82,2%	44,1%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



**Nýbyggingarlán, bæði frumlán og framkvæmdalán**

Ár	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Fjöldi	2060	1875	1907	1132	1375	1254	1619	1459
Fyrsta íb., %				33,4	39,7	40,4	49,4	47,3
Íbúð fyrir, %				66,6	60,3	59,6	50,6	52,7

**G-lán**

Ár	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Fjöldi	1897	2408	2044	2183	2132	1895	2115	1956
Fyrsta íb., %				54,6	56,0	50,7	55,2	55,9
Íbúð fyrir, %				45,4	44,0	49,3	50,6	44,1

**Túlkun á tímabilinu 1. september 1986 til 31. desember 1986 vegna þeirra sem kost eiga á því að fá hækkun á sínu láni eða láns hlutum skv. nýja kerfinu.**

*Dæmi 1:*

Umsækjandi á inni umsókn þar sem óafgreiddur er einn eða fleiri láns hlutar 1. september n.k.

Lífeyrissjóður viðkomandi hefur samþykkt að kaupa fyrir 55% af ráðstöfunarfé sínu á þessu ári (1986).

Þessi umsækjandi á rétt á fullu láni, miðað við kaup lífeyrissjóðsins, á þeim láns hluta eða því láni sem afgreitt er fyrir áramót, þegar fengið lífeyrissjóðslán skerðir ekki þennan hækkaða láns hluta.

Dæmi:

Fullt lán

Gamla kerfið 1 050 þús. kr.

1. hluti 350 þús. kr.

Fullt lán

Nýja kerfið 2 100 þús. kr.

1. hluti 700 þús. kr.

Sé láns hlutinn greiddur út eftir 1. september á þessi lántakandi rétt á 700 000.

*Dæmi 2:*

Umsækjandi á inni umsókn þar sem óafgreiddur er einn eða fleiri láns hlutar 1. september n.k.

Lífeyrissjóður viðkomandi hefur samþykkt að kaupa fyrir 55% af ráðstöfunarfé sínu á árinu 1987 en getur ekki komið með aukið fjármagn inn á þessu ári.

Hvernig verður farið með þennan lántakanda?

Hann er þegar búinn að fá lífeyrissjóðslán.

Dæmi:

Fullt lán:

Gamla kerfið 1 050 þús. kr.

1. hluti 350 þús. kr.

Fullt lán

Nýja kerfið 2 100 þús. kr.

1. hluti 700 þús. kr.

Lífeyrissjóðslán

Síðan 1. jan. 1985 450 þús. kr.

150 þús. kr.

(Sama hlutfall eins og lánið skiptist)

Þessi umsækjandi gæti átt kost á að fá  $350+200=550$  þús. kr., þ.e. 350 þús. kr. sem er mismunur á milli gamla lánsréttarins og þess nýja (700–350) og að frádrögnum 150 þús. kr. sem er  $\frac{1}{3}$  hluti lífeyrissjóðslánsins. Það sem eftir er er 200 þús. kr. sem lífeyrissjóðurinn verður þá að vera tilbúinn til að greiða inn á þessu ári.

700 þús.kr.	nýtt lán
–350 þús.kr.	gamalt lán
–150 þús.kr.	lífeyrissjóðslán
<hr/>	
200 þús.kr.	

Nafnalisti yrði sendur til lífeyrissjóðs viðkomandi og sjóðurinn beðinn um að samþykkja þessa hækkun á láni. Einnig mundi hann senda Byggingarsjóði ríkisins þessa mismunagreiðslu.

*Dæmi:*

Ef  $\frac{2}{3}$  hlutar lánsins eru ógreiddir og lífeyrissjóður viðkomandi kemur ekki inn með t.d. 55% af ráðstöfunarfé sínu fyrr en á árinu 1987, en annar lánshlutinn kemur til greiðslu á árinu 1986, þá er reglan í 2. dæmi notuð vegna lánshlutans sem greiddur verður út á árinu 1986 en sá hluti, sem greiddur er á árinu 1987, kemur óskertur. Hann greiðist í samræmi við áætluð kaup 1987.