

Ed.

256. Breytingartillögur

[47. mál]

við frv. til l. um breyt. á l. um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986, sbr. lög nr. 27/1987.

Frá Júlíusi Sólnes og Guðmundi Ágústssyni.

1. Á undan 1. gr. frumvarpsins komi ný grein svohljóðandi:
 - a. Í stað 1.–75. gr. laganna komi 37 nýjar greinar:

I. KAFLI

Markmið laganna.

1. gr.

Markmið laganna er:

- að stuðla að því skipulagi húsnæðismála að allir landsmenn geti búið við öryggi í húsnæðismálum,
- að stuðla að jafnrétti í húsnæðismálum þannig að lágtekjufólk og aðrir þjóðfélagshópar, sem þurfa á aðstoð að halda, eigi þess kost að byggja eða kaupa íbúðarhúsnæði með hagstæðum kjörum,
- að stuðla að valfrelsi í húsnæðismálum þannig að sem flestir geti fengið húsnæði við sitt hæfi, ýmist til leigu eða til eignar allt eftir ástæðum hvers og eins,
- að auka framboð á leiguhúsnæði þannig að reynt verði að ráða bót á þeirri húsnæðiseklu sem hefur skapast á seinni árum vegna skorts á leiguíbúðum,
- að tryggð verði nægilegt lánsfé til húsbýgginga og kaupa á íbúðarhúsnæði sem standi öllum til boða á viðunandi kjörum.

II. KAFLI

Hlutverk og skipulag stofnunarinnar.

2. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins er sjálfstæð ríkisstofnun sem lýtur sérstakri stjórn og heyrir undir félagsmálaráðuneytið.

Hlutverk hennar er að veita lán úr Byggingarsjóði ríkisins til íbúðabygginga og kaupa á nýjum eða notuðum íbúðum á félagslegum grundvelli. Enn fremur til viðhalds og endurbóta á notuðum íbúðum og til að stuðla að tækniþróun og framförum í byggingariðnaði samkvæmt nánari skilgreiningu í þessum lögum.

3. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins starfar sem ein heild en skiptist í tvær deildir:

1. *Bankadeild.* Í bankadeild fer fram fjármálag stjórn stofnunarinnar, rekstrarbókhald, varsla Byggingarsjóðs ríkisins, lánveitingar og öll útlánastarfsemi, þar með talin afgreiðsla lána og innheimta.
2. *Tæknideild.* Tæknideild skal vera húsnæðismálastjórn til ráðuneytis um tæknileg atriði og annast samskipti við aðra opinbera aðila sem fást við byggingarmál. Hún skal meta veðhæfni fasteignanna og ákveða matsverð þeirra, sbr. 1. mgr. 8. gr. Hún skal annast eftirlit með þeim framkvæmdum sem lánað er til og sjá um að öllum settum skilyrðum sé fullnægt.

Tæknideild skal enn fremur veita húsbýggjendum og umsækjendum um íbúðarlán almennar upplýsingar og ráðgjöf á sviði byggingarmála og fylgjast með og kynna

tækninýjungar á sviði húsbygginga. Hún skal einnig vera sveitarstjórnnum og félagasamtökum, sem hyggja á byggingu félagslegra íbúða eða endurbætur á eldri íbúðum, til aðstoðar við undirbúning, útboð og samningagerð vegna slíkra framkvæmda.

4. gr.

Stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins, húsnæðismálastjórn, skipa sjö menn kjörnir hlutbundinni kosningu af sameinuðu Alþingi til fjögurra ára í senn. Jafnmargir varamenn skulu kjörnir á sama hátt. Alþingi kýs enn fremur tvo endurskoðendur og tvo til vara.

Félagsmálaráðherra skipar formann og varaformann stjórnarinnar, en að öðru leyti skiptir hún með sér verkum.

Stjórnin er ábyrg fyrir því að starfsemi stofnunarinnar sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Hún er stjórnvöldum til ráðuneytis um löggjafaratriði á sviði húsnæðismála og fjallar um öll þau mál sem félagsmálaráðherra og framkvæmdastjóri leggja fyrir hana.

Enginn stjórnarmanna má vera ráðinn til starfa við stofnunina. Stjórn og allt starfsfólk stofnunarinnar skal vera bundið þagnarskyldu gagnvart óviðkomandi aðilum varðandi öll innri mál hennar svo og öll útlán.

Laun stjórnarinnar skulu ákveðin á sama hátt og bankaráðsmanna ríkisbankanna og greiðast á sama hátt og annar kostnaður við stofnunina.

5. gr.

Félagsmálaráðherra skipar framkvæmdastjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins og deildarstjóra banka- og tæknideildar að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

Framkvæmdastjóri annast daglega stjórn stofnunarinnar og ræður starfsfólk til hennar í samráði við húsnæðismálastjórn.

Deildarstjórar bankadeildar og tæknideildar starfa undir framkvæmdastjóra og annast stjórn og daglegan rekstur deildanna í umboði hans.

Allur rekstrarkostnaður vegna starfsemi Húsnæðisstofnunar greiðist af lántakendum með sérstöku framlagi sem er innheimt um leið og afborganir og vextir af lánum þeirra.

III. KAFLI

Byggingarsjóður ríkisins.

6. gr.

Fjárstreymi til útlána á vegum Húsnæðisstofnunar ríkisins fer í gegnum Byggingarsjóð ríkisins. Fjár til sjóðsins er aflað á eftirfarandi hátt:

1. Með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum, hugsanlegum bótum, verðbótum og framlagi til rekstrar sem lántakendur greiða.
2. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði sem nemur 1% af launaskatti.
3. Með árlegu framlagi úr ríkissjóði samkvæmt fjárlögum, ef með þarf, þannig að heildarframlag úr ríkissjóði samkvæmt lið 2 og 3 nemi ár hvert 30% af fjárþörf sjóðsins.
4. Með tekjum af skyldusparnaði skv. VI. kafla þessara laga.
5. Með sölu skuldabréfa og sérstökum lántökum sem eru ákveðnar í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun ríkisins ár hvert þegar ráðstöfunarfé sjóðsins samkvæmt liðum 1–4 nægir ekki til þess að standa undir þeim útlánnum sem sjóðurinn er skuldbundinn til þess að veita.

Framlag ríkisins skal greitt til sjóðsins í samræmi við fjárþörf hans.

Um rétt til lána.

7. gr.

Í reglugerð fyrir stofnunina skal nánar skilgreint hvernig útlánnum skuli háttað og hvers konar húsbyggingar eru lánshæfar.

8. gr.

Á vegum tæknideildar skal fara fram mat á fasteignum og veðhæfni þeirra áður en lánveiting til þeirra getur farið fram. Matsverð fasteignar skal ákveðið á grundvelli fasteigna- og brunabótamats svo og ætlaðs söluverðs. Nánari reglur um ákvörðun matsverðs og veðhæfni fasteigna skal setja í reglugerð.

Við lánveitingar vegna fasteigna á sumum stöðum á landsbyggðinni, þar sem matsverð fasteigna er verulega lægra en meðaltalsmatsverð hliðstæðra fasteigna yfir allt landið, er stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins heimilt að hækka þau mörk sem gilda um veðhæfni skv. 10. gr.

Á vegum tæknideildar skal enn fremur fara fram ítarleg athugun á tæknilegum forsendum og fyrirkomulagi bygginga sem sótt er um lán til, bæði hvað varðar hagkvæmni byggingar, skipulags- og hönnunarforsendur, byggingarkostnað o.fl. Skal jákvæð umsögn tæknideildar liggja fyrir áður en lánveiting er ákveðin.

9. gr.

Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði, til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu húsnæði, til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði og til orkusparandi breytinga á húsnæði sem hér segir:

1. Íbúðir fyrir lágtekjufólk (verkamannabústaðir).
2. Íbúðir fyrir þá sem eru að byggja eða kaupa sína fystu íbúð.
3. Verndaðar íbúðir fyrir fatlaða.
4. Verndaðar íbúðir fyrir aldraða.
5. Leiguíbúðir á vegum sveitarfélaga.
6. Leiguíbúðir á vegum félagsamtaka.

Úr Byggingarsjóði ríkisins er enn fremur heimilt að veita lán til byggingar eða kaupa á húsnæði fyrir félagslegar stofnanir á vegum opinberra aðila og félagasamtaka, svo sem dagvistarstofnanir fyrir börn og aldraða, hjúkrunarheimili og dvalarheimili.

Félagsmálaráðherra ákveður árlega skiptingu ráðstöfunarfjár Byggingarsjóðs ríkisins milli einstakra lánaflokka samkvæmt þessari grein, að fengnum tillögum húsnæðismála-stjórnar. Ráðherra er heimilt að flytja ráðstöfunarfé milli lánaflokka á miðju ári, að tillögu húsnæðismálastjórnar, ef sérstakar aðstæður mæla með því.

10. gr.

Lánveitingar til mismunandi húsbygginga skv. 9. gr. skulu ekki nema herra hlutfalli af matsverði íbúðar en hér segir:

1. Lán til íbúða fyrir lágtekjufólk mega nema allt að 90% af matsverði fasteignar.
2. Lán til þeirra sem eru að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð mega nema allt að 80% af matsverði fasteignar.
3. Lán til verndaðra íbúða fyrir aldraða mega nema allt að 80% af matsverði fasteignar.
4. Lán til verndaðra íbúða fyrir fatlaða mega nema allt að 90% af matsverði fasteignar.
5. Lán til leiguíbúða á vegum sveitarfélaga og félagasamtaka mega nema allt að 90% af matsverði fasteignar.
6. Lán til félagslegra stofnana mega nema allt að 80% af matsverði fasteignar.

7. Viðbótarlán vegna kaupa á húsnæði, sem er með áhvílandi lánum, mega nema allt að 50% af matsverði fasteignar. Samanlagt mega lánin ekki fara yfir 80% af matsverði fasteignar.
8. Lán til viðhalds, breytinga eða endurbóta á húsnæði, þar með taldar orkusparandi breytingar og endurbætur á heilsuspillandi húsnæði, má veita innan þess ramma sem kemur fram í 1.–7. tölul. Lánið má ekki vera hærra en nemur hinum raunverulega kostnaði vegna breytinganna sem að mati Húsnæðisstofnunar telst vera sanngjarnt. Taka má tillit til eigin vinnu háð samþykki Húsnæðisstofnunar.
9. Lán skv. 1.–8. lið mega ekki vera lægri að raunupphæð en 100 000 kr. Þessi upphæð breytist samkvæmt byggingarvísitölu.
10. Ef eigandi íbúðar eða maki hans er ellilífeyrisþegi eða nýtur örorkubóta er heimilt að víkja frá ákvæðum í 8. og 9. tölul.

11. gr.

Lán, sem eru veitt til íbúðarhúsnæðis skv. 9. gr., eru háð því skilyrði að stærð íbúða verði takmörkuð miðað við fjölskyldustærð og félagslegar aðstæður umsækjanda.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari skilyrði um stærðarmörk íbúða, hagkvæmni þeirra og annað sem getur leitt til lægri byggingarkostnaðar.

Lán, sem eru veitt til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði, skulu háð umsögn læknis eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi. Enn fremur skal tæknideild Húsnæðisstofnunar meta hvort hagkvæmt sé að endurbyggja húsnæðið og gera kostnaðaráætlun um nauðsynlegar endurbætur.

Ef húsnæði er tekið til annarra nota en íbúðar falla lán, sem veitt hafa verið úr Byggingarsjóði ríkisins, í gjalddaga án fyrirvara. Sama gildir ef íbúð, sem lánað hefur verið til, er sameinuð annarri íbúð sem áður hefur hlotið lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Lán, sem eru veitt til stofnana skv. 9. gr., eru háð því skilyrði að stærð og búnaður stofnunar fylgi þeim stöðlum sem opinberir aðilar hafa sett um viðkomandi stofnun. Umsókn fylgi umsögn stjórnvalda sem fara með málefni viðkomandi stofnunar.

Ef notkun byggingar breytist frá því að lán til hennar var veitt samkvæmt skilmálum 9., 10. og 15. gr. laga þessara er allt lánið fallið í gjalddaga. Í veðskuldabréfum lána skal þetta ákvæði skýrt tekið fram ásamt kröfu um að lántakandi tilkynni Húsnæðisstofnun ef notkun byggingar breytist.

Ef notkun byggingar er ekki einhlít, t.d. ef um er að ræða blandaða notkun, er heimilt að ákvarða lánsmörk og lánstíma sérstaklega fyrir hvern hluta byggingar í samræmi við notkun hennar.

12. gr.

Til þeirra bygginga, sem lán er veitt til skv. 9. gr., er heimilt að veita sérstök framkvæmdalán. Skal þá gerður sérstakur framkvæmdalánssamningur milli Húsnæðisstofnunar og framkvæmdaraðila sem verður að leggja fram bankatryggingar eða aðrar jafngildar tryggingar.

Framkvæmdalán mega nema allt að 75% af áætluðu veðláni skv. 9. gr. Strax og matsverð byggingar, sbr. 8. gr., er nægjanlegt til þess að megi veita endanlegt veðlán skal það tekið og notað til þess að greiða framkvæmdalánið upp. Lánstími endanlegra veðlána skv. 15. gr. skal stytur að sama skapi. Hámarkslánstími framkvæmdalána er fimm ár. Að þeim tíma liðnum er allt lánið fallið í gjalddaga.

Lánskjör.

13. gr.

Öll lán úr Byggingarsjóði ríkisins skv. 9. gr. þessara laga skulu að jafnaði tryggð með 1. eða 2. veðrétti í þeirri fasteign sem lánað er til. Ef sérstakar aðstæður mæla með því, t.d. vegna áhvílandi lána, er heimilt að nota aftari veðrétt.

Heimilt er að verðtryggja lán úr Byggingarsjóði ríkisins skv. 9. og 12. gr. laga þessara með því að stjórna vöxtum, afborgunum og höfuðstól lánsins á hverjum tíma miðað við verðlagsþróun. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um það hvernig megi haga verðtryggingu lána.

Heimilt er að nota vaxtaaðlögunarlán í staðinn fyrir verðtryggð lán þar sem vextir og sölugengi veðskuldabréfs er ákveðið fyrir fram og bundið til fárra ára í senn.

Heimilt er að setja greiðslumark lána með afkomuþryggingu þannig að samið sé fyrir fram um hámarksgreiðslubyrði eftir gjaldþoli lántakanda. Greiðslumark fylgir verðlagsþróun. Ef lántakandi vegna tímabundins atvinnuleysis, veikinda, örorku, slysa eða annars, sem skert hefur tekjur hans án þess að við hafi verið ráðið, getur ekki staðið við greiðslumark, þ.e. vexti, afborgun og framlag til reksturs, greiðist mismunur á greiðslumarki og gjaldþoli lántakanda með afkomuþryggingarbótum.

Öllum lánveitingum skulu fylgja ítarlegar upplýsingar um áætlaða raunvexti og greiðslubyrði lántakanda.

14. gr.

Lánveitingar geta verið með eftirfarandi hætti:

1. Jafngreiðslulán (annuitet), þar sem afborganir og grunnvextir ásamt framlagi til rekstrar eru jafnstórar upphæðir allan lánstímann.
2. Raðlán, þar sem um er að ræða jafnar afborganir, en vextir og framlag til rekstrar reiknast af höfuðstól lánsins á hverjum tíma.
3. Blönduð lán, þar sem heildarlánveiting er að hluta til jafngreiðslulán og að hluta til raðlán.

Heimilt er að haga afborgunarröð þannig að lán verði afborgunarlaus fyrstu tvö árin. Gjald dagar lána skv. 9. gr. skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

Gjald daga lána skv. 12. gr. ákveður húsnæðismálastjórn hverju sinni.

Lántakanda skal heimilt að greiða lán upp á skemmri tíma en segir í 15. gr. laga þessara. Þessa ákvæðis skal getið í skuldabréfi.

Lánstími og skilmálar.

15. gr.

Lánstími veðlána skv. 9. gr. skal vera sem hér segir:

1. 40 ár fyrir lán til byggingar íbúða fyrir lágtekjufólk.
2. 30 ár fyrir lán til kaupa á notaðri íbúð fyrir lágtekjufólk.
3. 30 ár fyrir lán til byggingar eða kaupa á fyrstu íbúð.
4. 40 ár fyrir lán til byggingar verndaðra íbúða fyrir fatlaða eða aldraða.
5. 30 ár fyrir lán til kaupa á íbúð fyrir fatlaða eða aldraða.
6. 40 ár til byggingar leiguíbúða sveitarfélaga og félagasamtaka.
7. 30 ár fyrir lán til viðhalds, breytinga og endurbóta á leiguíbúðum.
8. 30 ár til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
9. 20 ár fyrir lán til viðhalds, breytinga og endurbóta á eignaríbúðum.
10. 20 ár fyrir lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.

16. gr.

Á vegum Húsnæðisstofnunar skal rekin ráðgjafarþjónusta þar sem umsækjendum lána og lántakendum er veitt alhliða þjónusta varðandi lánin, greiðslubyrði og afkomutryggingarbætur. Enn fremur skulu veittar allar tæknilegar upplýsingar og annað sem að gagni mætti koma varðandi sérstakar þarfir umsækjenda.

IV. KAFLI

Íbúðir fyrir lágtekjufólk og leiguíbúðir sveitarfélaga.

17. gr.

Í hverjum kaupstað, kauptúnahrepp og öðrum sveitarfélögum, sem þess óska, skal starfa nefnd þriggja manna, húsnæðisnefnd, sem er ætlað að hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf íbúa í hlutaðeigandi sveitarfélagi. Í upphafi kjörtímabils síns skulu sveitarstjórnir skipa tvo menn í nefndina en félagsmálaráðherra einn mann sem jafnframt er formaður nefndarinnar. Allir nefndarmenn skulu vera búsettir í viðkomandi sveitarfélagi. Jafnmargir varamenn skulu skipaðir á sama hátt.

Húsnæðisstofnun greiðir einn þriðja hluta af kostnaði við störf nefndarinnar, þar með talin laun nefndarmanna, en sveitarfélag greiðir tvo þriðju hluta.

18. gr.

Húsnæðisnefnd lætur kanna þörf fyrir íbúðarhúsnæði fyrir íbúa í viðkomandi sveitarfélagi og gerir tillögur til sveitarstjórnar um hvernig megi mæta slíkri þörf. Er þá bæði átt við sérstakar íbúðir til kaupa fyrir lágtekjufólk og leiguíbúðir.

Sveitarstjórn tekur endanlega ákvörðun um byggingu eða kaup á íbúðum fyrir lágtekjufólk. Sveitarstjórn tekur á sama hátt endanlega ákvörðun um byggingu eða kaup á leiguíbúðum.

Ef sveitarfélag festir kaup á húsnæði til nota sem leiguíbúð verður fasteignin að fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis og kaupverð má ekki vera hærra en sem nemur byggingarkostnaði sambærilegrar íbúðar.

19. gr.

Kaupendur að íbúðum fyrir lágtekjufólk eru háðir eftirfarandi skilyrðum:

1. Að þeir eigi lögheimili í hlutaðeigandi sveitarfélagi þegar könnun fer fram.
2. Að þeir eigi ekki íbúð eða aðra fasteign fyrir. Heimilt er að víkja frá þessu ákvæði ef húsnæði umsækjanda telst ófullnægjandi eða heilsuspillandi.
3. Að meðaltekjur þeirra þrjú síðustu árin nemi ekki hærri fjárhæð en sem svarar 555 000 kr. fyrir einhleyping og hjón og 51 000 kr. fyrir hvert barn á framfæri umsækjanda innan 16 ára aldurs. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna sem eru á framfæri innan 16 ára aldurs. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við tekjuárin 1984–1986. Húsnæðismálastjórn ákveður við upphaf hvers árs hvaða tekjumörk skuli gilda, að fengnum upplýsingum hjá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum milli ára.
4. Að umsækjandi hafi unnið a.m.k. 1032 stundir árlega síðustu þrjú árin. Fjarvistardaga vegna veikinda, slysa, orlofs, verkfalla eða verkbanna og atvinnuleysis má meta jafngilda átta stunda vinnudegi. Álags- og ákvæðisgreiðslur teljast ekki með þegar vinnutími er ákveðinn. Þeim sem vinna fasta hlutavinnu skal heimilt að kaupa íbúð fyrir lágtekjufólk vinni þeir 516 stundir árlega hið minnsta.

Ef umsækjendur hafa hlotið varanlega örorku er heimilt að víkja frá þessum ákvæðum.

20. gr.

Heimilt er að víkja frá ákvæðum 2.–4. tölul. 15. gr. ef aðstæður umsækjanda eru sérstaklega slæmar. Hér er átt við að hann hafi orðið fyrir meiri háttar röskun á högum sínum og að vegna t.d. fráfalls maka eða af öðrum orsökum hafi tekjur hans lækkað svo að hann haldi ekki íbúð sinni.

Lánsúmsóknum samkvæmt þessari grein skal fylgja umsögn viðkomandi sveitarstjórnar.

21. gr.

Húsnæðisnefnd viðkomandi sveitarfélags auglýsir eftir úmsóknum um íbúðir fyrir lágtekjufólk í samráði við sveitarstjórn eftir að Húsnæðisstofnun hefur samþykkt lánveitingu til byggingaráfanga og framkvæmdir eru hafnar. Húsnæðisnefnd gerir tillögu til sveitarstjórnar um ráðstöfun íbúða. Skulu þeir umsækjendur hafa forgang sem búa við lakastar aðstæður.

Húsnæðisnefnd skiptir byggingarkostnaði niður á milli íbúða og ákveður eignarhlut þeirra í byggingaráfanganum. Hún gerir kaupsamninga við þá umsækjendur sem hefur verið úthlutað íbúð í byggingaráfanganum, en miða skal við að kaupandi greiði sinn hlut á byggingartímanum. Ef kaupandi stendur ekki í skilum getur húsnæðisnefndin framselt kaupsamninginn öðrum umsækjanda.

Húsnæðisnefnd auglýsir eftir úmsóknum um leiguíbúðir á vegum sveitarfélags og gerir leigusamninga við þá umsækjendur sem hefur verið úthlutað íbúð til leigu. Nefndin annast rekstur leiguíbúðanna í umboði sveitarfélags sem er skráður eigandi þeirra. Nánari reglur um ráðstöfun leiguíbúða og ákvörðun húsaleigu má setja í reglugerð.

22. gr.

Þegar Húsnæðisstofnun hefur látið taka byggingaráfangann út og staðfest að íbúðirnar séu fullgerðar, lætur húsnæðisnefnd kaupendur fá skriflegt afsal fyrir íbúðunum, enda hafi þeir undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs ríkisins og staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur vegna íbúðarkaupanna.

Í afsali skal taka fram að íbúðin sé háð ákvæðum þessara laga eins og þau eru á hverjum tíma. Þar skal enn fremur tekið fram um skyldu íbúðareigenda til þátttöku í húsfélagi í samþýlishúsum vegna sameiginlegra verkefna.

Kaupandi greiðir kostnað vegna þinglýsingar á afsali sem er stimpilgjaldsfrítt.

23. gr.

Ekki er heimilt að leigja eða framselja íbúð fyrir lágtekjufólk án samþykkis húsnæðisnefndar. Húsnæðisnefnd getur bundið samþykki sitt til útleigu skilyrðum um hámarksleigu og leigutíma. Húsnæðisnefnd getur heimilað eignaskipti án sölu þegar um er að ræða hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

Ef leiga eða framsal íbúðar fyrir lágtekjufólk hefur farið fram án samþykkis húsnæðisnefndar er heimilt að gjaldfella lán til íbúðarinnar úr Byggingarsjóði ríkisins. Einnig er heimilt að fella niður verðbætur til íbúðareigenda vegna sölu íbúðarinnar, sbr. 25. gr., þann tíma sem hún er leigð eða framseld án heimildar.

24. gr.

Sveitarstjórn hefur forkaupsrétt á íbúðum fyrir lágtekjufólk, byggðum eftir gildistöku laga þessara. Fyrstu 15 árin eftir að afsal fyrir íbúðinni var gefið út er sveitarstjórn skylt að nota forkaupsrétt sinn. Ef sveitarstjórn vill ekki nota forkaupsrétt sinn að 15 árum liðnum er

eiganda íbúðarinnar heimilt að selja hana á frjálsum markaði. Við slíka sölu eru áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns úr Byggingarsjóði ríkisins gjaldfallnar. Um leið afléttir sveitarstjórn öllum kvöðum, sem voru á íbúðinni, með yfirlýsingu í afsali til nýs eiganda.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum byggðum samkvæmt eldri lögum en eftir gildistöku laga nr. 51/1980 og koma til endursölu við verði sem tilgreint er í 25. gr. fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum sem boðnar verða til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfelld er honum heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns úr Byggingarsjóði verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

Ef íbúð fyrir lágtekjufólk eða íbúð, sem hefur verið byggð samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði, er seld á nauðungaruppbóði innan 15 ára frá útgáfu afsals skal sveitarstjórn neyta forkaupsréttar síns. Fulltrúi sveitarstjórnar getur þá krafist þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð henni út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða innkaupsverði skv. 25. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá veðbönd og höft á eigninni í veðmálabókum.

25. gr.

Húsnæðisnefnd sveitarfélags annast kaup og endursölu íbúða fyrir lágtekjufólk ef sveitarfélag notar forkaupsrétt sinn. Seljandi fær endurgreitt það fé sem hann hefur lagt fram við kaup íbúðarinnar og þær afborganir sem hann hefur greitt til Byggingarsjóðs ríkisins. Endurgreiðslurnar skulu verðtryggðar með sömu kjörum og lánið sem hvíldi á íbúðinni.

Seljandi á enn fremur rétt á því að fá greiddar endurbætur, sem hann hefur gert á íbúðinni, samkvæmt mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar.

Frá greiðslu 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 árlega fyrningu í ½% ef íbúð og sameign er vel við haldið. Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skal metin til frádráttar á greiðslum til seljanda samkvæmt mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar. Til frádráttar á greiðslu til seljanda koma einnig lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Nú verður framreiknað innkaupsverð íbúðar samkvæmt ákvæðum þessarar greinar hærra en markaðsverð sambærilegrar íbúðar í sama sveitarfélagi. Skal þá afskrifa verð íbúðarinnar þar til markaðsverði er náð að mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar. Eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins skulu afskrifaðar í sama hlutfalli.

Endursöluverð íbúðarinnar skal fundið með því að framreikna kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, þegar hún var afhent, til söludags miðað við þá verðtryggingu sem er á áhvílandi lánum úr Byggingarsjóði ríkisins. Frá því verði skal draga fyrningu skv. 3. mgr. þessarar greinar. Við framreiknað verð má bæta kostnaði vegna endurbóta, sem hafa verið gerðar á íbúðinni, að mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar.

Kaupandi íbúðarinnar tekur við eftirstöðvum af láni úr Byggingarsjóði ríkisins uppfærðum til söludags. Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins að því marki að heildarlán úr sjóðnum nemi allt að 85% af endursöluverðinu.

V. KAFLI

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

26. gr.

Sveitarfélög eiga forkaupsrétt á eldri íbúðum sem byggðar hafa verið samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði og veitt hefur verið lán til úr Byggingarsjóði verkamanna enda hafi sveitarstjórn ekki áður hafnað forkaupsrétti eða hann fallið niður af öðrum ástæðum, sbr. þó 24. gr.

Pegar eigandi íbúðar í verkamannabústað hyggst selja íbúð sína skal hann tilkynna það húsnæðisnefnd. Húsnæðisnefndin skal tilkynna eiganda hvort sveitarfélagið muni kaupa íbúðina innan 30 daga ella telst forkaupsrétti hafnað. Gilda þá ákvæði 2. mgr. 24. gr. laga þessara.

Um íbúðir, sem byggðar voru af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965, svo og þær íbúðir sem byggðar voru samkvæmt lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976, skulu gilda sömu reglur og um íbúðir í verkamannabústöðum samkvæmt þessum kafla. Húsnæðisnefndir skulu fara með kaup og sölu slíkra íbúða. Við endursölu má veita ný lán samkvæmt ákvæðum 10. og 15. gr.

Sveitarfélög eiga forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar voru til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, enda hafi ríki og sveitarfélög veitt lán til 40 ára eða lengur til þeirra. Tæknideild Húsnæðisstofnunar metur verð til seljenda þessara íbúða. Ef sveitarstjórn óskar eftir er heimilt að veita ný lán við endursölu samkvæmt ákvæðum 10. og 15. gr. þessara laga. Sveitarstjórn getur samþykkt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir þessum íbúðum áður en 30 ára eignarhaldstími er liðinn.

27. gr.

Seljandi skal fá endurgreiddan þann hluta kaupverðs íbúðarinnar, sem hann greiddi þegar hann keypti íbúðina, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skal hann fá greiddan eftir því sem við á $\frac{1}{26}$, $\frac{1}{33}$ eða $\frac{1}{42}$ hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbæturnar skulu miðast við byggingarvísitölu. Frá verðinu skal draga $\frac{1}{2}\%$ fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina.

Seljandi á enn fremur rétt á því að fá greiddar endurbætur, sem hann hefur gert á íbúðinni, samkvæmt mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar. Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skal metin til frádráttar á greiðslum til seljanda samkvæmt mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar. Til frádráttar á greiðslu til seljanda koma einnig lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Heildarkaupverð má þó aldrei vera hærra en sannanlegt markaðsverð sambærilegra íbúða á staðnum, sbr. ákvæði 4. mgr. 25. gr. Skal þá afskrifa verð íbúðarinnar þar til markaðsverði er náð að mati tæknideildar Húsnæðisstofnunar. Eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins skulu afskrifaðar í sama hlutfalli.

Seljandi íbúðar á rétt til fullnaðargreiðslu samkvæmt þessari grein, eða úrskurði tæknideildar Húsnæðisstofnunar, innan átta vikna frá afhendingu íbúðar. Afhending skal að jafnaði ekki fara fram fyrr en innkaupsverð íbúðar og greiðsla til seljanda hefur verið ákveðin.

Pegar 30 ár eru liðin frá sölu íbúðar getur eigandi hennar óskað eftir að fá gefið út kvaðalaust afsal. Húsnæðisnefnd er skylt að sjá til þess að orðið verði við þessari ósk, enda hafi eigandi íbúðar eða maki hans átt íbúðina allan þann tíma og hann greiði þá upp eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins.

28. gr.

Húsnæðisnefnd sveitarfélags annast kaup og endursölu íbúða í verkamannabústöðum í umboði sveitarstjórnar og ákveður söluverð þeirra, ef sveitarfélag notar forkaupsrétt sinn eða kaupskylda kemur til samkvæmt ákvæðum 24. og 26. gr. Við ákvörðun söluverðs skal m.a. taka tillit til byggingarkostnaðar sambærilegra íbúða á þeim tíma sem sala fer fram, markaðsverðs íbúða í sveitarfélaginu, áhvílandi lána frá Byggingarsjóði ríkisins og ástands íbúðar.

Kaupandi íbúðarinnar tekur við eftirstöðvum af láni úr Byggingarsjóði ríkisins uppfærðum til söludags. Ef uppfærðar eftirstöðvar lánsins nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins að því marki að heildarlán úr sjóðnum nemi allt að 85% af endursöluverðinu.

Verði hagnaður af sölu eldri íbúðar í verkamannabústöðum skal hann renna til Byggingarsjóðs ríkisins. Er heimilt að nota hluta hans til þess að greiða kostnað við eigendaskiptin. Enn fremur er heimilt að leggja ákveðinn hundraðshluta á söluverð íbúðar til þess að mæta slíkum kostnaði.

Þegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt til kaupanda hennar úr Byggingarsjóði ríkisins gilda reglur 24. og 25. gr. um verðlagningu hennar ef hún er keypt öðru sinni.

29. gr.

Nú innleysir sveitarfélag íbúð sem er þinglýst eign byggingarfélags verkamanna. Skal þá stjórn hlutadeigandi byggingarfélags eða sveitarfélags, hafi hún tekið við hlutverki þess, leysa íbúðina úr veðböndum, enda verði eftirstöðvar áhvílandi lána úr Byggingarsjóði ríkisins greiddar upp.

Við sölu slíkrar íbúðar er heimilt að veita nýtt lán til kaupanda skv. 28. gr. Skulu félagar í hlutadeigandi byggingarfélagi að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

30. gr.

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

31. gr.

Tæknideild Húsnæðisstofnunar skal vera sveitarstjórnnum og húsnæðisnefndum þeirra til ráðuneytis um málefni endursöluíbúða. Tæknideildin skal úrskurða um þann ágreining milli seljenda íbúða og húsnæðisnefnda, sem vísað er til hennar og varðar útreikning á greiðslu til seljanda skv. 25. og 27. gr., svo og ákvarðanir um endursöluverð íbúðar skv. 25 og 28. gr.

VI. KAFLI

Skyldusparnaður ungs fólks til íbúðabygginga.

32. gr.

Öllum einstaklingum á aldrinum 16–25 ára, sem ekki hafa formlega undanþágu skv. 36. gr., skal skylt að leggja til hliðar 15% af tekjum sínum til að mynda sér inneign hjá Byggingarsjóði ríkisins til þess að eignast íbúð. Skyldusparnaður hefst við næstu áramót eftir að hlutadeigandi verður 16 ára og lýkur þegar hann verður 26 ára.

Fé það, sem lagt er til hliðar með þessum hætti, er undanþegið tekjuskatti og útsvari. Sem eign er það ásamt vöxtum skattfrjálst en framtalsskylt.

Sá sem hefur sparað fé samkvæmt þessari grein og náð 26 ára aldri skal eiga þess kost á fá skyldusparnaðinn endurgreiddan.

33. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins annast innheimtu á skyldusparnaði samkvæmt þessum lögum. Launagreiðendum er skylt að halda eftir tilskildum hluta af launagreiðslum við hverja útborgun og skila honum til Húsnæðisstofnunar samkvæmt nánari fyrirmælum í reglugerð.

Launagreiðandi er ábyrgur fyrir greiðslum til Húsnæðisstofnunar vegna skyldusparnaðar starfsmanna sinna eins og um eigin skattgreiðslur væri að ræða. Með innheimtu á skuld vegna vanskila á skyldusparnaði skal fara með á sama hátt og innheimtu launaskatts, sbr. lög nr. 14/1965, með síðari breytingum.

34. gr.

Fé, sem safnast vegna skyldusparnaðar ungs fólks í innlánsdeild Byggingarsjóðs ríkisins, skal notað til að byggja leigu- og eignaríbúðir fyrir ungt fólk sem þess óskar, sbr. 35. gr. Skal húsnæðismálastjórn leita eftir samstarfi við þá aðila sem hafa rétt til lána skv. 9. gr., um byggingu slíkra íbúða. Ungt fólk, sem greiðir til skyldusparnaðar, hefur forgang að þessum íbúðum.

35. gr.

Þeim sem er skylt að greiða skyldusparnað til Byggingarsjóðs ríkisins standa til boða tvær mismunandi ávöxtunarleiðir fyrir sparifé sitt.

1. Með því að gera sérstakan samning við Húsnæðisstofnun getur viðkomandi eignast hlut í íbúð sem hefur verið byggð sem leiguíbúð skv. 34. gr. Skal hann fá afhent afsal fyrir þeim eignarhluta í íbúðinni sem hann hefur sparað saman með skyldusparnaði samkvæmt matsverði íbúðarinnar þegar skyldusparnaðartímabilinu er lokið.

Viðkomandi getur þá keypt íbúðina og fær til þess lán í samræmi við 10. og 15. gr. þessara laga. Hann getur einnig selt Húsnæðisstofnun eignarhlut sinn og er hún skuldbundin til að kaupa hann á því matsverði sem þá er í gildi.

2. Ef viðkomandi óskar þess að sparifé hans sé ávaxtað á venjulegan hátt er Húsnæðisstofnun skylt að ávaxta innstæðu hans með sömu kjörum og gilda um útlán stofnunarinnar.

36. gr.

Eftirfarandi aðilar eru undanþegnir skyldusparnaði:

1. Þeir sem hafa byggt eða keypt íbúð til eigin þarfa.
2. Þeir sem hafa stofnað heimili og hafa barn eða aðra skylduómaga á framfæri.
3. Skólafólk sem stundar nám í skóla sex mánuði eða meira á ári.
4. Þeir sem búa við varanlega örorku samkvæmt vottorði frá Tryggingastofnun ríkisins.
5. Útlendingar sem hafa dvalar- eða atvinnuleyfi um stundarsakir.

37. gr.

Heimilt er að veita þeim undanþágu frá sparnaðarskyldu sem verða fyrir slysum eða veikjast eða hafa miklar fjárhagsbyrðar. Beiðni um slíka undanþágu skal senda til húsnæðismálastjórnar.

- b. VIII. kafli, um byggingarsamvinnufélög, verður VII. kafli og IX. kafli, Ýmis ákvæði, verður VIII. kafli. 76.–84. gr. verða 38.–46. gr.

2. Í stað 1.–4. gr. frv. komi svofelld:

Ákvæði til bráðabirgða.

Meðan samningar milli lífeyrissjóðanna og Húsnæðisstofnunar ríkisins um skuldabréfa-kaup þeirra hjá Byggingarsjóði ríkisins eru í gildi skulu lánveitingar vera samkvæmt lögum nr. 27/1987 með eftirfarandi breytingum á 1. gr. þeirra laga:

A

Á eftir 5. mgr. komi ný málsgrein svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 1.–5. mgr. er húsnæðismálastjórn heimilt að skerða eða synja um lán ef umsækjandi á fyrir fleiri en eina íbúð. Einnig er húsnæðismálastjórn heimilt, þrátt fyrir ákvæði 12., 13., 14. og 30. gr. laga þessara, að skerða lán og breyta kjörum á lánum umsækjenda sem eiga fyrir fullnægjandi íbúðarhúsnæði, skuldlaust eða skuldlítið og stærra en 180 m² brúttó, að frádrögnum bílskúr. Um stærðarútreikning íbúða gilda sömu reglur og samkvæmt c-lið 13. gr. Ef umsækjandi er í hjónabandi eða óvígðri sambúð skal miða við íbúðareign beggja. Ákvörðun húsnæðismálastjórnar um skerðingu eða synjun á láni skal vera rökstudd. Nánari reglur um framangreind atriði skal setja í reglugerð.

B

Í stað 1. másl. 6. mgr. (verður 7. mgr.) komi þrír nýir máslíðir sem hljóði svo:

Umsækjendur, sem uppfylla skilyrði laga þessara um lánveitingu skv. 13., 14., 18. og 25. gr., skulu innan þriggja mánaða frá því að umsókn var lögð fram fá svar um hvort þeir eigi rétt á láni. Í svari Húsnæðisstofnunar til umsækjanda skal koma fram að lánið sé háð því að lífeyrissjóður eða sjóðir, sem umsækjandi er félagi í, hafi fullnægt samningi við Húsnæðisstofnun um ráðstöfunarfé til Byggingarsjóðs ríkisins. Endanleg svör um afgreiðslutíma láns og lánsupphæð berist eigi síðar en einu ári áður en fyrsti hluti láns kemur til afgreiðslu.

C

7. mgr. (verður 8. mgr.) hljóði svo:

Úthlutun lána til þeirra sem eru að byggja eða kaupa íbúð í fyrsta sinn, svo og lána til meiri háttar viðbygginga, endurbóta eða orkusparnaðar, skal ganga fyrir úthlutun lána til þeirra sem eiga íbúð fyrir og skulu fyrrnefnd lán afgreidd í sömu röð og umsóknir berast eða íbúðir verða vedhæfar. Á sama hátt er húsnæðismálastjórn heimilt að láta úthlutun lána til þeirra ganga fyrir sem eiga fyrir ófullnægjandi íbúð og þurfa að skipta um húsnæði af fjölskylduástandum. Nánari reglur um framangreind atriði skulu settar í reglugerð. Heimilt er að skipta láni í allt að þrjá hluta eftir nánari reglum sem húsnæðismálastjórn setur enda fylgi lánið eða lánshlutarnir að fullu ársfjórðungslegum breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

D

Ákvæði VI. kafla um skyldusparnað ungs fólks taka þegar gildi. Um lán til kaupa á íbúð skv. 35. gr. laganna skal fram að gildistöku laga þessara farið eftir ákvæðum eldri laga.

3. Við 4. gr. Greinin orðist svo:

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1989. Frá og með gildistöku laga þessara falla niður ákvæði laga nr. 54/1986 og 27/1987, um breytingu á lögum nr. 60/1984.