

1993 nr. 97 12. ágúst**Lög um Húsnæðisstofnun ríkisins¹⁾**

¹⁾ Falla úr gildi 1. janúar 1999, sbr. l. 44/1998, 52. gr. Um gildistöku þeirra laga og lagaskil við l. 97/1993, sjá ákv. XII. kafla og brbákv. með l. 44/1998.

I. kafli. Markmið laganna.**■ 1. gr.** Markmið laganna er:

— að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála og húsbýgginga að landsmenn geti búið við öryggi í húsnæðismálum,

— að stuðla að jafnrétti í húsnæðismálum þannig að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

II. kafli. Hlutverk og skipulag stofnunarinnar.

■ 2. gr. Húsnæðisstofnun ríkisins er ríkisstofnun er lýtur sérstakri stjórn og heyrir undir félagsmálaráðherra sem fer með yfirstjórn húsnæðismála.

□ Húsnæðisstofnun ríkisins skal annast stjórn og framkvæmd opinberra afskipta af húsnæðismálum samkvæmt lögum þessum. Húsnæðisstofnun skal vera ráðgefandi fyrir félagsmálaráðuneytið og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum og fara með þau verkefni sem ráðherra felur henni á sviði húsnæðismála.

□ Húsnæðisstofnun skal koma á framfæri við almenning upplýsingum um hlutverk og þjónustu stofnunarinnar. Stofnunin skal leitast við að veita landsmönnum sömu þjónustu óháð búsetu.

■ 3. gr. Ráðherra ákveður með reglugerð,¹⁾ að fenginni tillögu húsnæðismálastjórnar, skipulag stofnunarinnar, þar á meðal skiptingu hennar í svið eða deildir að því leyti sem ekki er kveðið á um það í lögum þessum. Heimilt er að sameina yfirstjórn, rekstur og starfsmannahald tveggja eða fleiri sviða, deilda og sjóða sem kveðið er á um í lögum þessum.

□ Kostnaði við rekstur Húsnæðisstofnunar ríkisins skal skipt milli þeirra sjóða sem stofnunin rekur, að teknu tilliti til umfangs í rekstri þeirra og útstandandi eigna í lok reikningsárs. Ráðherra setur nánari ákvæði í reglugerð²⁾ um framkvæmd þessarar greinar.

¹⁾ Rg. 370/1994. ²⁾ Rg. 54/1994.

■ 4. gr. Stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins, húsnæðismálastjórn, skipa sjö menn, kosnir hlutbundinni kosningu af Alþingi eftir hverjar alþingiskosningar. Varamenn skulu kosnir á sama hátt. Ráðherra skipar formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna. Skipunartími formanns og varaformanns skal vera takmarkaður við embættistíma þess ráðherra sem skipaði þá.

□ Ráðherra ákveður þóknun stjórnarinnar og greiðist hún á sama hátt og annar kostnaður við stofnunina, sbr. 7. gr.

■ 5. gr. Hlutverk húsnæðismálastjórnar er:

1. Að hafa umsjón með fjárhag, rekstri og annarri starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna og gæta þess að starfað sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

2. Að gera tillögur til félagsmálaráðherra að fjárhagsáætlun þar sem fram komi sundurliðaður áætlaður rekstrarkostnaður og fyrirhuguð skipting ráðstöfunarfjár milli útlánaflokka byggingarsjóðanna og meginsjónarmið um ráðstöfun þess.

3. Að úthluta framkvæmdaraðilum lánnum til félagslegra íbúða og skera úr vafa- og ágreiningsmálum varðandi einstakar lánveitingar.

4. Að fjalla um önnur mál sem ráðherra eða framkvæmdastjóri leggur fyrir hana eða henni eru falin samkvæmt lögum þessum.

■ 6. gr. Félagsmálaráðherra skipar framkvæmdastjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins, að fenginni tillögu húsnæðismálastjórnar, til [fimm]¹⁾ ára í senn og setur honum erindisbréf.

□ Framkvæmdastjóri annast daglega stjórn stofnunarinnar og ræður starfsfólk til hennar.

□ Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á fjárreiðum og starfsmannahaldi stofnunarinnar og á því að þessir þættir séu innan þess ramma sem fjárlög setja.

□ Framkvæmdastjóri vinnur tillögur að starfs- og fjárhagsáætlun stofnunarinnar.

□ Framkvæmdastjóri situr fundi húsnæðismálastjórnar með tillögurétti en án atkvæðisréttar.

¹⁾ L. 83/1997, 37. gr.

■ 7. gr. Félagsmálaráðherra ákvarðar með reglugerð, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, lántökugjöld, gjöld fyrir tæknilega þjónustu, svo og gjöld vegna innheimtu af lánnum stofnunarinnar sem eru í vanskilum. Heimilt er að jafna síðastgreindum kostnaði niður á skuldara þannig að búseta hafi ekki áhrif á kostnaðinn.

III. kafli. Byggingarsjóður ríkisins.

■ 8. gr. Hlutverk Byggingarsjóðs ríkisins er að annast lánveitingar og að sinna húsbrefaviðskiptum í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða á grundvelli þeirra. Sjóðurinn annast einnig um lántökur og lánveitingar sem átt hafa sér stað úr sjóðnum eða ákveðið kann að verða að taka upp.

■ 9. gr. Fjár í Byggingarsjóð ríkisins skal aflað á þann hátt 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 samkvæmt fjárlögum.

3. Með sölu skuldabréfa til Atvinnuleysisstryggingarsjóðs, til lífeyrissjóða samkvæmt samningum Húsnæðisstofnunar við lífeyrissjóði, svo og með öðrum lántökum samkvæmt nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni.

■ 10. gr. Byggingarsjóður ríkisins er í vörslu Seðlabanka Íslands. [Húsnæðismálastjórn getur, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, tekið ákvörðun um að sjóðurinn verði varðveittur á annan hátt að nokkru leyti eða öllu ef það er talið auka möguleika sjóðsins á ávöxtun án þess að hafa í för með sér áhættu fyrir hann. Þess skal gætt að sjóðurinn hafi jafnan nægilegt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar.]¹⁾

□ Húsnæðismálastjórn skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir um afgreiðslu og innheimtu lána.

¹⁾ L. 12/1994, 1. gr.

■ 11. gr. Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán skv. 1.–3. tölul. enda hafi verið gert ráð fyrir þessum lánaflokkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár sem veiting láns fer fram:

1. Lán til bygginga heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða.

2. Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.

3. Lán eða styrk til tækninýjunga og annarra umbóta í byggingariðnaði.

□ Húsnæðismálastjórn er heimilt að ákveða nýja lánaflökka að fengnu samþykki félagsmálaráðherra.¹⁾

¹⁾ Rg. 533/1997.

Um lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins.

■ **12. gr.** Lán skv. 1. tölul. 11. gr. er heimilt að veita þeim sem byggja hjúkrunarheimili eða dagvistarstofnanir handa börnum eða öldruðum.

□ Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu dvalarheimilis skal fyrst láta fara fram athugun á þörf fyrir slíkt heimili í samvinnu við sveitarstjórn.

□ Skilyrði lánveitingar er að umsókn um lán til byggingar dagvistarstofnunar eða dvalarheimilis fylgi umsögn heilbrigðisráðuneytis.

■ **13. gr.** Lán skv. 2. tölul. 11. gr. er aðeins heimilt að veita ellilífeyrisþegum og öryrkjum sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir. Lánin eru veitt til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði vegna aukins kostnaðar af völdum sérþarfa umsækjanda og geta komið til viðbótar fasteignaveðlánum sem húsbrefadeild gefur út vegna byggingar eða kaupa á íbúð.

□ Lán þessi má enn fremur veita til endurbóta á húsnæði.

□ Lán samkvæmt þessari grein má einnig veita þeim sem hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geta ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknum um lán samkvæmt þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

■ **14. gr.** Lán skv. 3. tölul. 11. gr. er heimilt að veita til þess að gera tilraunir með tækninýjungar eða aðrar umbætur sem leitt geta til lækkunar byggingarkostnaðar enda fylgi staðfesting á því að umsóknin sé ekki lánshæf hjá sérsjóðum iðnaðarins. Heimilt er að hafa fyrirgreiðsluna í formi styrks.

■ **15. gr.** Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákveða hámarkshlutfall af byggingarkostnaði fyrir lán skv. 1. tölul. 11. gr.

□ Fjárhæð láns skv. 2. tölul. 11. gr. má nema allt að 80% af viðbótarkostnaði eða endurbótakostnaði enda séu framkvæmdir nauðsynlegar að mati húsnæðismálastjórnar.

□ Fjárhæð láns eða styrks skv. 3. tölul. 11. gr. svo og lánstíma skal ákveða hverju sinni af húsnæðismálastjórn með hliðsjón af kostnaði við að koma nýjungum í notkun, svo og mikilvægi þeirra fyrir byggingariðnaðinn.

□ Lánstími skv. 1.–2. tölul. 11. gr. skal vera allt að 25 árum.

□ Að öðru leyti gilda ákvæði 16. gr. laganna um lán skv. 1.–3. tölul. 11. gr.

□ Í reglugerð¹⁾ skal kveðið nánar á um lánaflokka skv. 1.–3. tölul. 11. gr.

¹⁾ Rg. 38/1996.

Lánskjör.

■ **16. gr.** Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins skulu vera að fullu verðtrygð og miðast höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979.¹⁾

□ Hvert lán skal að jafnaði tryggt með 1. eða 2. veðrétti í þeirri íbúð sem lánað er til eins og nánar greinir í lögum þessum. Jafnframt má ákveða að veitt lán og áhvílandi megi ekki fara fram úr tilteknu hlutfalli af kaupverði, fasteignamati eða brunabótamati.

□ Vextir af lánnum Byggingarsjóðs ríkisins frá og með 1. júlí 1984 skulu vera breytilegir. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af hverjum lánaflokki á hverjum tíma að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar og umsögn Seðlabankans. Selji lántakandi (skuldari) íbúð sína ber honum skylda til að tilkynna aðilaskipti að láni til Húsnæðisstofnunar ríkisins án tafar. Kaupanda og seljanda ber báðum að undirrita

yfirlýsingu um þetta efni. Sé tilkynningarskylda vanrækt er húsnæðismálastjórn heimilt að gjaldfella þau lán er hvíla á fasteign frá Byggingarsjóði ríkisins.

□ Ríkisstjórninni er heimilt að ákveða breytt vaxtakjör á láni við aðilaskipti til samræmis við almenn vaxtakjör samkvæmt nánari ákvörðun hennar.

□ Lán skulu vera afborgunarlaus fyrstu tvö árin en endurgreiðast síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Heimilt skal þó lántakanda að greiða lán upp á skemmri tíma og skal þess getið í skuldabréfi.

□ Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

¹⁾ Nú l. 25/1987, V. kafli.

■ **17. gr.** Að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar ákveður félagsmálaráðherra skiptingu áætlaðs ráðstöfunarfjár Byggingarsjóðs ríkisins milli einstakra lánaflokka skv. 11. gr. eitt almanaksár í senn.

□ Ráðherra er heimilt að flytja ráðstöfunarfé milli lánaflokka innan ársins, að tillögu húsnæðismálastjórnar, ef sérstakar ástæður mæla með því.

IV. kafli. Húsbrefaviðskipti.

■ **18. gr.** Við Byggingarsjóð ríkisins er heimilt að starfrækja sérstaka húsbrefadeild. Um hlutverk hennar fer eins og greinir í lögum þessum. Fjárhagur húsbrefadeildar skal aðskilinn frá öðrum þáttum í starfsemi Byggingarsjóðs ríkisins.

■ **19. gr.** Hlutverk húsbrefadeildar er:

a. Að gefa út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Byggingarsjóðs ríkisins, hér eftir nefnd húsbref, og með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð.

b. Að skipta á húsbrefum og fasteignaveðbrefum sem gefin eru út með veði í íbúðarhúsnæði í tengslum við fasteignaviðskipti, nýbyggingar og meiri háttar viðbyggingar, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði, sbr. c-lið 2. mgr. 20. gr.

c. Að stuðla að því að húsbref séu ávallt seljanleg á markaði.

■ **20. gr.** Húsbrefadeild setur ákveðnar viðmiðunarreglur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara fasteignaveðbrefa. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt getur húsbrefadeildin synjað um skipti á skuldabrefum.

□ Við skipti á húsbrefum gegn fasteignaveðbrefum skv. b-lið 19. gr. skal liggja fyrir mat á eftirfarandi þáttum:

a. Veðhæfni þeirrar fasteignar sem lögð er að veði fyrir tilgreindri skuld.

b. Greiðslugetu skuldara.

c. Verðmæti húsbrefa og fasteignaveðbrefa miðað við markaðsvexti sambærilegra veðbrefa á viðskiptadegi. Sé ekki unnt að miða við vexti á viðskiptadegi skal miða við nýjustu og bestu heimildir um markaðsvexti.

□ Húsnæðismálastjórn skal, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, semja við viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir um að annast mat skv. b- og c-liðum þessarar greinar og hafa með höndum samskipti skuldara fasteignabrefa við húsbrefadeild. Jafnframt má ákveða í reglugerð að mat skv. a-lið megi fela sérstökum trúnaðarmönnum.

■ **21. gr.** Húsbrefadeildinni er heimilt að áskilja sér vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði og áætluðum útlánatöpum. Félagsmálaráðherra ákveður vaxtaálag þetta, að fengnum tillögum frá húsnæðismálastjórn.

■ **22. gr.** Húsbrefadeild skal gæta þess í starfsemi sinni að inn- og útgreiðslur vegna fasteignaveðbréfa og húsbréfa standist á þannig að jafnvægi sé á hverjum ársfjórðungi. Í þessu skyni skal deildin gera áætlanir um fjárstreymi fram í tímann.

■ **23. gr.** Byggingarsjóður ríkisins innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbréfa eftir hlutkesti sem notarius publicus hefur umsjón með. Þegar hlutkesti hefur farið fram skal auglýsa með tveggja mánaða fyrirvara númerin á húsbrefunum sem upp hafa komið til innlausnar. Skal kveða á um fyrirkomulag þetta í reglugerð.

■ **24. gr.** Heimilt er skuldurum fasteignaveðbréfa að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er húsbrefadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbref eftir hlutkesti, sbr. ákvæði 23. gr.

■ **25. gr.** Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta húsbréfa, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan 10 ára frá gjalddaga. Gjaldfallnar endurgreiðslur verðtryggðra lána bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu húsbréfa fer eftir almennum lögum.

■ **26. gr.** [Hámarkslánstími á fasteignaveðbréfum er húsbrefadeild kaupir skal vera 40 ár.]¹⁾ Húsbrefadeild getur áskilið sér að einungis verðtryggð skuldabréf séu gjaldgeng í skiptum fyrir húsbref. Heimilt er ráðherra að kveða nánar á um lánstíma einstakra lánaflokka í reglugerð.

¹⁾ L. 150/1995, 1. gr.

■ **27. gr.** Skipta má á fasteignaveðbréfum fyrir húsbref fyrir fjárhæð sem nemur allt að 75% af eðlilegu matsverði fasteignar. Ráðherra ákveður með reglugerð¹⁾ hvert hlutfall þetta skuli vera og getur hann ákveðið að hlutfallið vegna nýbygginga eða kaupa á íbúð í fyrsta sinn sé hærra en lánshlutfall vegna annarra fasteignaviðskipta.

□ Húsbrefadeild setur reglur um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði. Taka ber tillit til áhvílandi veðskulda þannig að fasteignaveðbréfið sé innan þessara marka. Ráðherra getur með reglugerð ákveðið hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfa sem húsbrefadeild kaupir vegna hverrar fasteignar.

¹⁾ Rg. 549/1997.

■ **[27. gr. a.** Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita lán úr Byggingarsjóði ríkisins til allt að 15 ára í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluferfiðleikum hjá lánþegum fasteignaveðbréfa húsbrefadeildar og lánþegum Byggingarsjóðs ríkisins. Skilyrði er að greiðsluvandi stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu, atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.

□ Húsnæðismálastjórn er heimilt, með sömu skilyrðum og um getur í 1. mgr., að fresta greiðslum hjá einstökum lánþegum fasteignaveðbréfa húsbrefadeildar og lánþegum Byggingarsjóðs ríkisins í allt að þrjú ár og leggja þær greiðslur við höfuðstól skuldarinnar, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda.

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

□ Ráðherra setur nánari reglur¹⁾ um framkvæmd þessa ákvæðis að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.]²⁾

¹⁾ Rg. 184/1996. ²⁾ L. 150/1995, 2. gr.

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

■ **29. gr.** Húsbrefadeild skal stuðla að því að greið sala sé á húsbrefum á markaði. Í því skyni skal deildin leita eftir samstarfi við banka, lífeyrissjóði og aðra aðila á fjármagnsmarkaði. Jafnframt er Byggingarsjóði ríkisins heimilt að ráðstafa hluta af fjáráðum sínum til viðskipta með húsbref í því skyni að stuðla að jafnvægi á markaðinum.

■ **30. gr.** Húsbrefadeild skal beita sér fyrir því að húsbrefaflokkar verði skráðir á opinberu verðbréfaþingi þannig að daglega sé til skrá yfir viðskipti þar sem fram komi kaup- og sölugengi húsbréfa. Húsbrefadeild skal sjá um að slíkar upplýsingar séu birtar reglulega.

■ **31. gr.** Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbref, er skylt að hafa á reiðum höndum og aðgengilega nýjustu skráningu á gengi húsbréfa fyrir viðskiptaaðila sína. Viðskiptaaðilum er óheimilt að láta fara fram viðskipti, sem eru í ósamræmi við það bil sem er á milli hæsta og lægsta söluverðs eða kaupverðs sem opinbert er, án þess að koma á framfæri opinberlega slíku kaup- eða sölutilboði. Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbref, er skylt að tilkynna öll viðskipti sem þeir annast jafnharðan til þess verðbréfaþings sem annast skráningu húsbréfa skv. 30. gr.

■ **32. gr.** [[Fjármálaeftirlitið]¹⁾ skal hafa eftirlit með því að starfsemi húsbrefadeildar sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer eftir ákvæðum laga um [opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi].¹⁾ Haft skal eftirlit með útgáfu húsbréfa og fjárhag húsbrefadeildar. Skal Húsnæðisstofnun ríkisins veita [Fjármálaeftirlitinu]¹⁾ allar þær upplýsingar sem [það]¹⁾ telur nauðsynlegar. Í þeim mæli sem [Fjármálaeftirlitið]¹⁾ telur nauðsynlegt til að meta fjárhagsstöðu húsbrefadeildar hefur það rétt til að afla upplýsinga og láta fara fram vettvangsrannsóknir hjá öðrum deildum Húsnæðisstofnunar ríkisins.

□ Auk eftirlits með húsbrefadeild skv. 1. mgr. skal [Fjármálaeftirlitið]¹⁾ hafa eftirlit með viðskiptum með húsbref á eftirmarkaði á grundvelli laga um verðbréfavíðskipti, nr. 9/1993, og laga um verðbréfasjóði, nr. 10/1993. Seðlabanki Íslands skal stuðla að því að jafnvægi ríki á húsbrefamarkaði. Seðlabankinn skal í þeim mæli sem hann telur nauðsynlegt hindra að verulegt misvægi myndist á markaðnum fyrir húsbref.]²⁾

¹⁾ L. 84/1998, 13. gr., sem öðlast gildi 1. janúar 1999. ²⁾ L. 150/1995, 3. gr.

■ **33. gr.** Löggtlum fasteignasölum er skylt að hafa aðgengilega skrá um gengi húsbréfa og upplýsa íbúðarkaupendur og íbúðaseljendur um atriði sem varða þau.

■ **34. gr.** Húsbref, sem gefin eru út samkvæmt þessum kafla, svo og vextir af þeim og verðbætur, eru undanþegin skattlagningu á sama hátt og spariskírteini ríkissjóðs.

V. kafli. Félagslegar íbúðir. Markmið.

■ **35. gr.** Markmið með lánveitingum til félagslegra íbúða samkvæmt lögum þessum er að jafna kjör og aðstöðu fólks í landinu og skapa fólki öryggi að því er húsnæðismál varðar.

□ Skal það gert með því

a. að gera sveitarfélögum, félagsamtökum eða fyrirtækjum kleift, með hagstæðum lánum, að koma upp húsnæði

ætlað sem eignaríbúðir, leiguíbúðir, leiguíbúðir með hlutar-eign eða leiguíbúðir með kauprétti,

b. að gefa fólki kost á því að eignast húsnæði á viðráðanlegum kjörum,

c. að gefa fólki færi á að leigja húsnæði, eða leigja með hlutareign eða kauprétti á viðráðanlegum kjörum.

□ Við framkvæmd félagslegrar aðstoðar samkvæmt grein þessari skal við það miðað

a. að fólk eigi val um þá kosti sem fram koma í grein þessari,

b. að aðstoð til húsnæðismála gangi bæði til eignar- og leiguíbúða,

c. að húsnæðiskostnaður einstaklinga eða fjölskyldna á hverjum tíma fari ekki fram úr þriðjungi af heildartekjum fjölskyldu,

d. að binda opinberar aðgerðir til jöfnunar á húsnæðiskostnaði við aðstoður einstaklinga eða fjölskyldna eins og þær eru á hverjum tíma,

e. að þess sé gætt að félagslegar íbúðir séu ávallt vandaðar að allri gerð og blandist annarri íbúðabygging með eðlilegum hætti.

Félagslegar íbúðir. Skilgreiningar.

■ **36. gr.** Félagsslegar íbúðir samkvæmt lögum þessum eru:

1. Kaupleiguíbúðir.

2. Félagsslegar eignaríbúðir.

3. Félagsslegar leiguíbúðir.

4. Íbúðir í verkamannabústöðum, leiguíbúðir sveitarfélaga og félagasamtaka sem byggðar voru í tíð eldri laga, svo og íbúðir sem byggðar voru á vegum framkvæmdanefndar byggingaráætlunar og íbúðir sem byggðar voru samkvæmt lögum nr. 58/1973 og 38/1976.

□ Framkvæmdaraðili hefur val um þá kosti sem fram koma í 1.–3. tölul. og skal við lánsúmsókn kveðið á um hvers konar íbúð er um að ræða.

□ Með félagslegum eignaríbúðum er átt við íbúðir sem kaupandi festir kaup á þegar í upphafi, sbr. ákvæði eldri laga um verkamannabústaði.

□ Með félagslegum leiguíbúðum er átt við íbúðir sem eingöngu eru til leigu.

□ Kaupleiguíbúðir eru tvenns konar: félagslegar kaupleiguíbúðir og almennar kaupleiguíbúðir. Í kaupleiguíbúðum er um þrjá kosti að velja:

a. Kaupréttur nýttur strax í upphafi.

b. Leigu með kauprétti.

c. Leigu með hlutareign.

□ Félagsslegar kaupleiguíbúðir eru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða viðurkenndra félagasamtaka, fjármagnaðar með láni úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði og 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila.

□ [Almennar kaupleiguíbúðir eru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 50. og 52. gr., og a.m.k. 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 1. gr.

Framkvæmdaraðilar. Skilgreiningar.

■ **37. gr.** Framkvæmdaraðilar koma á fót og reka félagslegar íbúðir. Þeir eru sveitarfélög, viðurkennd félagasamtök eða fyrirtæki með þeim hætti sem hér segir:

a. Félagsslegar kaupleiguíbúðir: Sveitarfélög eða félagasamtök.

b. Félagsslegar eignaríbúðir: Sveitarfélög.

c. Félagsslegar leiguíbúðir: Sveitarfélög eða félagasamtök.

d. Almennar kaupleiguíbúðir: Sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki.

□ Framkvæmdaraðilar geta einnig staðið að verkefni í sameiningu.

□ Með félagasamtökum er átt við almennasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtíma markmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka.

□ Fyrirtæki, sem hér er átt við, geta verið einstaklingar, félög og aðrir sem reka sjálfstæða starfsemi og þurfa af brýnni nauðsyn að koma upp íbúðarhúsnæði vegna starfsemi sinnar. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um skilyrði fyrir lánnum til fyrirtækja.

□ [Félagasamtök og fyrirtæki skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra til þess að teljast fullgildir framkvæmdaraðilar samkvæmt lögum þessum. Að fenginni staðfestingu ráðherra skulu hlutaðeigandi aðilar tilkynna viðkomandi sveitarstjórn um fyrirhugaða byggingu eða kaup á íbúðum áður en sótt er formlega um lán, sbr. 2. mgr. 42. gr. Jafnframt skulu þeir með sama hætti tilkynna húsnæðisnefnd um byggingu og kaup á íbúðum.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 2. gr.

Skipulag og stjórn.

Yfirstjórn.

■ **[38. gr.** Um yfirstjórn félagslegra húsnæðismála af hálfu ríkisins vísast til II. kafla laga þessara.

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á félagslegu húsnæði á vegum þess.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 3. gr.

Sveitarstjórnir og húsnæðisnefndir.

■ **[39. gr.** . . .]¹⁾²⁾

¹⁾ L. 44/1998, 52. gr. ²⁾ L. 58/1995, 4. gr.

Skyldur, ábyrgð og verksvið sveitarfélaga.

■ **[40. gr.** Sveitarstjórn mótast stefnu um það með hverjum hætti skuli staðið að byggingu félagslegra íbúða í sveitarfélaginu á þess vegum.

□ Sveitarstjórn skal hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn kanna þörf á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu. Á grundvelli þeirrar könnunar skal unnin fjögurra ára áætlun um byggingu eða kaup félagslegra íbúða. Áætlunin skal endurskoðuð árlega. Áætlanir um byggingu eða kaup félagslegra íbúða eiga að byggjast á mati á þörf fyrir nýjar íbúðir, upplýsingum um stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu, horfum í atvinnulífni og mannfjöldapróun. Einnig komi fram í áætluninni fjöldi þeirra íbúða sem nauðsynlegt er að byggja eða kaupa, æskilegar stærðir, húsgerð og áætlaður byggingartími. Jafnframt skal gerð grein fyrir æskilegri skiptingu íbúða milli eignaríbúða og leiguíbúða.

□ Ákvörðun sveitarstjórnar um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum í samræmi við áætlun skv. 1. mgr. er á ábyrgð sveitarstjórnar. Sveitarstjórn ber fjárhagslega ábyrgð á framkvæmdum svo og á íbúðunum í heild sinni að því marki sem sú ábyrgð hvílir ekki á öðrum aðilum samkvæmt lögum þessum.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 5. gr.

■ **[41. gr.** Ábyrgð á úthlutun félagslegra íbúða á vegum sveitarfélags til einstaklinga er á vegum húsnæðisnefndar, sbr. 3. tölul. 45. gr.

□ Leiði athugun Húsnæðisstofnunar á úthlutunum sveitarfélaga á íbúðum í ljós að húsnæðisnefnd hafi ekki gætt lagaskilyrða um eigna- og/eða tekjumörk eða greiðslugetu, sbr. 64. gr., eða eignamörk og greiðslugetu, sbr. 66. gr., eða eignamörk, sbr. 76. gr., er húsnæðismálastjórn heimilt að ákvarða að húsnæðisnefnd sendi öll gögn um úthlutanir til staðfestingar Húsnæðisstofnunar í eitt ár. Þær íbúðir, sem undir ákvæði þetta falla, eru íbúðir til eignar, leigu með eignarhlut eða leigu með kauprétti.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 6. gr.

■ **[42. gr.** [Sveitarfélag skal lána 10% af kostnaðarverði hvernar íbúðar við byggingu eða kaup á eignaríbúð, þó ekki á lögbýlum, sbr. 58. gr. a.]¹⁾ Skal það gert með því að kaupa skuldabréf af Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsnæðisstofnun endurgreiðir sveitarfélaginu lánið á 15 árum, sbr. 2. mgr. 54. gr.

□ [Sveitarfélag skal auk þess leggja fram, sem sérstakt óafturkræft framlag, 3,5% af kostnaðarverði hvernar félagslegrar íbúðar í sveitarfélaginu á vegum þess. Þegar um aðra framkvæmdaraðila en sveitarfélög er að ræða er greiðsla framlagsins háð samþykki sveitarstjórnar.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 7. gr.

■ **[43. gr.** Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu fjármagnar viðkomandi sveitarstjórn þann kostnað sem umfram er.

□ Sveitarstjórn er ábyrg fyrir framkvæmdum, á framlagi hennar sem framkvæmdaraðila, á nýtingu fjármagns, uppjöfri og ráðstöfun þeirra íbúða sem eru á vegum sveitarfélagsins.

■ **[44. gr.** Sveitarfélag ber fjárhagslega ábyrgð á þeim umsýlukostnaði sem endursala íbúða hefur í för með sér. Er sveitarfélagi heimilt að áskilja sér allt að 1% álag af endursöluverði vegna eigendaskipta sem skiptist jafnt milli seljanda og kaupanda.

□ Sveitarfélag ber þann kostnað sem kann að verða ef íbúð stendur auð við innlausn og endursölu.

□ Nú selst eignaríbúð ekki og er sveitarfélagi þá heimilt að leigja hana tímabundið þar til kaupandi fæst. Um leigufjárhæð gildir viðmiðunarregla 73. gr. Í reglugerð skal nánar kveðið á um leigu samkvæmt grein þessari.

Skilyrður og verksvið húsnæðisnefnda.

■ **[45. gr.** [Verkefni húsnæðisnefndar eru:

1. Að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á félagslegu húsnæði.

2. Að hafa yfirlit yfir félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélagsins og annarra framkvæmdaraðila, svo og að vinna með öðrum framkvæmdaraðilum og einstaklingum að húsnæðismálum í sveitarfélaginu.

3. Að hafa á sinni hendi úthlutun félagslegra íbúða á vegum sveitarfélagsins til einstaklinga. Ákvörðunin er fullnaðarákvörðun og ber húsnæðisnefnd ábyrgð á því að við úthlutunina sé gætt ákvæða laga um eignir, tekjur og greiðslugetu, sbr. 64. gr., eða eignir og greiðslugetu, sbr. 66. gr., eða eignir, sbr. 76. gr. Þó skulu óskir um undanþágu frá eigna- og/eða tekjumörkum eða greiðslugetu, sbr. 64. gr., eða greiðslugetu skv. 66. gr. sendar Húsnæðisstofnun til ákvörðunar.

Húsnæðisnefnd skal senda Húsnæðisstofnun yfirlit yfir úthlutanir um leið og þær hafa farið fram á sérstökum

eyðublöðum Húsnæðisstofnunar, einnig öll nauðsynleg gögn varðandi úthlutun í einstökum málum fari Húsnæðisstofnun fram á það vegna úrtakskönnunar.

4. Að sjá um endursölu félagslegra íbúða. Húsnæðisstofnun staðfestir útreikninga húsnæðisnefnda við endursölu íbúða.

5. Að veita íbúum sveitarfélagsins upplýsingar og aðra nauðsynlega þjónustu varðandi félagslegt húsnæði og húsaleigusamninga.

□ Jafnframt sér húsnæðisnefnd um önnur þau verkefni sem sveitarstjórn felur henni.

□ Heimilt er sveitarstjórn að fela félagsmálanefnd umsjón með útleigu leiguhúsnæðis í eigu sveitarfélags.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 8. gr.

Skilyrður, ábyrgð og verksvið félagasamtaka sem standa að félagslegum íbúðum.

■ **[46. gr.** Félagasamtök, sem fengið hafa staðfestingu félagsmálaráðherra um heimild til þess að koma á fót og reka félagslegar íbúðir, bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum, á rekstri og ráðstöfun félagslegra íbúða á þeirra vegum.

□ Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar á vegum félagasamtaka hærra en sá kostnaðargrundvöllur sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt að lánveitingu fjármagnar viðkomandi framkvæmdaraðili þann kostnað sem umfram er. Sama gildir ef fyrirtæki fær staðfestingu félagsmálaráðherra til að koma á fót og reka almennar kaupleiguíbúðir.

Byggingarsjóður verkamanna.

■ **[47. gr.** Hlutverk Byggingarsjóðs verkamanna er að annast lánveitingar til félagslegra íbúða með það að markmiði að bæta úr húsnæðisþörf þess fólks sem þarfnast til þess sérstakrar fyrirgreiðslu.

■ **[48. gr.** [Byggingarsjóður verkamanna er í vörslu Seðlabanka Íslands. Húsnæðismálastjórn getur, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, tekið ákvörðun um að sjóðurinn verði varðveittur á annan hátt að nokkru leyti eða öllu ef það er talið auka möguleika sjóðsins á ávöxtun án þess að hafa í för með sér áhættu fyrir hann. Þess skal gætt að sjóðurinn hafi jafnan nægilegt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar.

□ Fjár til sjóðsins skal aflað sem hér segir:]¹⁾

a. með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum,

b. með árlegum framlögum úr ríkissjóði eins og kveðið er á um í fjárlögum hverju sinni,

c. með láni sveitarfélags til Húsnæðisstofnunar ríkisins, sbr. 42. gr.,

d. með sölu skuldabréfa til lífeyrissjóða samkvæmt samningum Húsnæðisstofnunar ríkisins við lífeyrissjóði,

e. með sérstökum lántökum sem ákveðnar verða í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni þegar ráðstöfunarfé samkvæmt a–d-liðum nægir ekki til áformaðra framkvæmda.

□ Stefna skal að því að byggja félagslegt húsnæði sem nemur a.m.k. einum þriðja af árlegri íbúðaþörf landsmanna og skal fjárflytning til sjóðsins hagað samkvæmt því.

□ Afgreiðsla lána úr sjóðnum og innheimta þeirra fara fram í almennum lánastofnunum sem Húsnæðisstofnun semur við um þá þjónustu.

¹⁾ L. 12/1994, 2. gr.

■ **[49. gr.** Framlög ríkissjóðs skv. 48. gr. skulu greidd Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við greiðslubyrði hans á hverjum tíma.

Lánaflokkar.

■ **50. gr.** [Lánaflokkar Byggingarsjóðs verkamanna eru:

1. lán til félagslegra kaupleiguíbúða,
2. lán til félagslegra eignaríbúða,
3. lán til félagslegra leiguíbúða,
4. lán til almennra kaupleiguíbúða,
5. lán til sveitarfélaga til byggingar félagslegra eignaríbúða á lögbylum.

□ Lánin nema allt að 90% af kostnaðarverði íbúðar.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 9. gr.

■ **51. gr.** [Auk lána til íbúða skv. 50. gr. er heimilt að veita lán í neðangreindan byggingarkostnað, enda fari sam-
anlagður kostnaður við hann og íbúðina ekki fram úr þeim
kostnaðargrundvelli um hámarksverð á íbúðum sem húsnæðis-
málastjórn hefur ákveðið.

1. Til bílskýla í nýbyggingum.

Skilyrði er að nauðsynlegt sé að bílskýli fylgi íbúð af skipulagsástæðum og að skýlið sé hluti húss en ekki sjálfstæð bygging.

2. Til bílskýla eða bílskúra í notuðu íbúðarhúsnæði í sérstökum undantekningartilfellum.

Skilyrði er að sveitarstjórn sýni fram á að annað húsnæði sé ekki fyrir hendi eða það sé sannanlega ódýrara að kaupa notað húsnæði, með bílskúr/bílskýli, en að byggja nýtt hús.

3. Til upphitunar á gangstétt.

□ Auk lánveitinga skv. 1.–3. tölul. er heimilt að veita sérstakt viðbótarlán til eigenda félagslegra íbúða í fjölbýlishúsi vegna meiri háttar utanhússviðhalds. Skilyrði er að lánið sé nauðsynlegt til að afstýra því að hús liggja undir skemmdum. Með endurbótum er átt við endurbyggingu eða viðamikla viðgerð á þaki, gluggum og útveggjum. Skilyrði er að kostnaður við endurbætur verði ekki greiddur úr tryggingarsjóði, sbr. 81. gr. Umsóknir skulu berast Húsnæðisstofnun áður en framkvæmdir hefjast. Lánsfjárhæð nemur aldrei hærrí fjárhæð en þeim kostnaði sem Húsnæðisstofnun hefur áður samþykkt. Lánið kemur til greiðslu þegar Húsnæðisstofnun hefur staðfest með úttekt sinni að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu. Lánið endurgreiðist að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, sbr. 11. mgr. 52. gr. Lánsfémi er sá tími sem eftir er af lánsfémi af láni til hvers og eins íbúðareiganda. Vextir skulu vera þeir sömu og gilda um lán til félagslegra eignaríbúða á hverjum tíma.

□ Nánar skal kveðið á um efni þessarar greinar í reglugerð.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 10. gr.

Lán. Lánskjör.

■ **52. gr.** Lán til félagslegra íbúða veitir húsnæðismálastjórn úr Byggingarsjóði verkamanna. Lánshlutfall má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli að lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, að frádregnu 3,5% sérstöku framlagi sveitarfélaga til hvernar félagslegrar íbúðar, sbr. 2. mgr. 42. gr. Heimilt er húsnæðismálastjórn að veita sérstök lán til allt að þriggja ára til þeirra sem eiga í verulegum erfiðleikum með útborgun við kaup á íbúð ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður, enda sýni umsækjandi fram á greiðslugetu skv. c-lið 1. mgr. 64. gr.

□ Sé um sambyli eða íbúðir fatlaðra eða aldraðra að ræða skal heimilt að taka tillit til umframkostnaðar á fermetra.

□ [Lán til félagslegra eignaríbúða og til kaupa á kaupleiguíbúðum eru til allt að 43 ára.]¹⁾

□ [Lán til félagslegra leiguíbúða og til kaupleiguíbúða sem eru í leigu eru til allt að 50 ára.]¹⁾

□ [Lán til almennra kaupleiguíbúða (allt að 90%) vegna kaupa á íbúð eru til allt að 43 ára. Lán til almennra kaupleiguíbúða vegna leigu á íbúð (allt að 90%) eru til allt að 50 ára.]¹⁾

□ Sé um lán til kaupa á notuðum íbúðum að ræða má lánið nema sama hlutfalli af kaupverði og lánað er til nýbygginga.

□ Lán Byggingarsjóðs verkamanna skulu vera að fullu verðtryggt og skal höfuðstóll lánsins miðast við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma.

□ Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð.

□ [Vextir af lánnum Byggingarsjóðs verkamanna, frá og með 1. júlí 1984, skulu vera breytilegir. Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hvert ár gera tillögur til félagsmálaráðuneytis um vexti af lánnum Byggingarsjóðs verkamanna. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um vexti af lánnum (lánaflokkum) Byggingarsjóðs verkamanna að fenginni umsögn Seðlabankans.]¹⁾

□ [Lánin eru afborgunarlaus fyrsta árið þegar um er að ræða íbúðir sem seldar eru einstaklingum.]¹⁾

□ Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum láns tímans.

□ Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

□ Húsnæðisstofnun ríkisins er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

□ Byggingarsjóður verkamanna veitir samsvarandi fyrirgreiðslu með sömu kjörum vegna íbúða í endursölu sem framkvæmdaraðili leysir til sín samkvæmt ákvæðum þessara laga um forkaupsrétt.

¹⁾ L. 58/1995, 11. gr.

■ **53. gr.** Hafi framkvæmdaraðili áður hafnað forkaupsrétti að félagslegri íbúð skal honum ekki veitt lán úr Byggingarsjóði verkamanna næstu þrjú ár frá því forkaupsrétti var hafnað. Þetta á þó ekki við ef íbúðin hentar ekki að teknu tilliti til fyrirbyggjandi umsókna.

Bygging eða kaup á félagslegum íbúðum.

■ **54. gr.** Þegar sveitarstjórn eða annar viðurkenndur framkvæmdaraðili hefur tekið ákvörðun um byggingu eða kaup á félagslegum íbúðum skal hann tilkynna Húsnæðisstofnun ríkisins ákvörðun sína og jafnframt sækja formlega um lán úr Byggingarsjóði verkamanna. Í umsókn komi fram hvaða tegund félagslegra íbúða um er að ræða, fjöldi þeirra, stærð og gerð, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður eða kaupverð og annað það sem nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna eða kaupanna. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegum framkvæmdaraðila. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu fjögur árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

□ Með umsókn sinni um lán til félagslegra eignaríbúða skuldbinda sveitarfélög sig til að leggja fram 10% kostnaðar við félagslegar eignaríbúðir með því að kaupa skuldabréf af Húsnæðisstofnun ríkisins. Húsnæðisstofnun endurgreiðir sveitarfélögum bréfin með árlegum greiðslum á 15 árum. Vextir af skuldabréfum þessum skulu vera þeir sömu og gilda um útlán sjóðsins hverju sinni til félagslegra eignaríbúða.

□ Umsókn sveitarfélags eða annars framkvæmdaraðila skal berast Húsnæðisstofnun ríkisins fyrir 1. október ár hvert.

■ **55. gr.** Eigi skal hefja framkvæmdir né ganga frá kaupum á félagslegum íbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsgærd, gæði, íbúðarstærð og framkvæmdarhraða.

■ **56. gr.** Þegar húsnæðismálastjórn hefur samþykkt lánveitingar til byggingaráfanga og framkvæmdir eru hafnar skal húsnæðisnefnd í umboði sveitarstjórnar, eða annar framkvæmdaraðili, auglýsa íbúðirnar til sölu eða leigu. Í auglýsingu skal koma fram hverjir eigi rétt á íbúð, áætlaður afhendingartími og greiðsluskilmálar. Umsóknarfrestur má ekki vera skemmri en fjórar vikur frá birtingu auglýsingar.

□ Sveitarstjórn, húsnæðisnefnd í umboði sveitarstjórnar eða annar framkvæmdaraðili ákveður skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir samkvæmt ákvæðum reglugerðar um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum og með hliðsjón af öðrum sérstökum ástæðum, svo sem staðsetningu og sérbúnaði íbúðar. Hið sama á við um kaup á notuðum íbúðum eftir því sem við á.

■ **57. gr.** [Framkvæmdaraðilar, sem fá allt að 90% lán úr Byggingarsjóði verkamanna til almennra eða félagslegra kaupleiguíbúða, skulu sjá um að afla a.m.k. 10% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.]¹⁾

□ Heimilt er framkvæmdaraðila að selja einstaklingum 10% hlutareign í íbúð sem með því vilja tryggja sér búseturétt, sbr. 76. gr.

□ [Þegar um almennar kaupleiguíbúðir er að ræða er heimilt að selja einstaklingum eignarhlut, 10% eða 30%, sbr. 76. gr.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 12. gr.

Framkvæmdalán.

■ **58. gr.** Telji Húsnæðisstofnun að skilyrðum laga þessara sé fullnægt til að hefjast handa við byggingarframkvæmdir veitir hún hlutaðeigandi sveitarfélagi eða öðrum framkvæmdaraðila framkvæmdaheimild og jafnframt framkvæmdalán.

□ [Heimilt er að greiða allt að 95% af láninu á framkvæmdatímanum. Lánið kemur til greiðslu í samræmi við ákvæði samnings við framkvæmdaraðila, þó aldrei umfram framkvæmdahraða né samningsbundnar greiðslur við kaup á notuðu húsnæði. Í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt að greiða allt að 5% umfram verkstöðu framkvæmda. Framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar veittu framkvæmdaláni á hverjum tíma. Þó er heimilt við kaup á notuðum íbúðum að taka gilda ábyrgð sveitarfélags til tryggingar á láninu. Húsnæðismálastjórn setur nánari reglur um tryggingar sem framkvæmdaraðili verður að leggja fram við veitingu framkvæmdaláns. Framkvæmdalán skulu verðtryggt með lánskjaravísitölu. Vextir skulu vera þeir sömu og af lánnum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum. Verðbætur og vextir teljast til byggingarkostnaðar.]¹⁾

□ [Heimilt er húsnæðismálastjórn að telja vexti og verðbætur lána frá öðrum aðilum en Byggingarsjóði verkamanna til byggingarkostnaðar, enda hafi lán frá þeim aðilum verið tekin eftir að húsnæðismálastjórn heimilaði framkvæmdaraðila að hefja framkvæmdir. Ákvæði þetta tekur einungis til þess fjármagnskostnaðar sem er lægri eða sá sami og kostnaður af láninu Byggingarsjóðs verkamanna.]¹⁾

□ Verði framkvæmdalán ekki gerð upp innan tveggja mánaða frá lok samnings eða lokaúttektar skal framkvæmdaraðili greiða vexti frá sama tíma að telja og teljast þeir ekki til byggingarkostnaðar. Heimilt er þó húsnæðismálastjórn að

fella niður vaxtagreiðslu framkvæmdaraðila við sérstakar aðstæður.

¹⁾ L. 58/1995, 13. gr.

■ **[58. gr. a.** Byggingarsjóði verkamanna er heimilt að veita sveitarfélögum framkvæmdalán skv. 58. gr. laga þessara til byggingar félagslegra eignaríbúða á lögbylum enda hafi verið sýnt fram á að væntanlegir kaupendur búi við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu og fullnægi skilyrðum 64. gr. laganna til kaupa á félagslegri eignaríbúð. Sé væntanlegur kaupandi leiguliði á jörð skal þess jafnframt gætt að ákvæðum 3. mgr. 12. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976, hafi verið fullnægt.

□ Framkvæmdalán skulu gerð upp með 90% lánnum til sveitarfélaga með sömu kjörum og gilda um lán til félagslegra eignaríbúða. Lántakandi, bæði að framkvæmdaláni og láni til greiðslu þess samkvæmt framansögðu, er viðkomandi sveitarfélag sem ábyrgist endurgreiðslu lánanna til Byggingarsjóðs verkamanna með tryggingu í öllum eignum sveitarfélagsins og ábyrgðum þess. Við sölu íbúðar skal sveitarfélagið veita kaupanda lán að sömu fjárhæð og með sömu kjörum og eiga við um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til félagslegra eignaríbúða sem tryggt verði með veði í hlutaðeigandi fasteign.

□ [Vextir af lánnum Byggingarsjóðs verkamanna til sveitarfélaga skulu, að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings, breytast til samræmis við vexti af lánnum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum, nema sveitarfélag sýni fram á að kaupandi uppfylli enn þá skilyrði b-liðar 1. mgr. 64. gr. laganna um tekjumörk og njóti þar af leiðandi óbreyttra vaxtakjara á láni sínu frá sveitarfélagi. Slík endurskoðun skal síðan fara fram á þriggja ára fresti.]¹⁾

□ Verði vanskil á láni Byggingarsjóðs verkamanna til sveitarfélags eða ef íbúð er ráðstafað til kaupanda sem ekki fullnægir skilyrðum 64. gr. laga þessara er sjóðnum heimilt að gjaldfella lán sitt.

□ Ákvæði laga þessara um kaupskyldu og forkaupsrétt sveitarfélaga eiga ekki við um íbúðir byggðar samkvæmt þessari grein.]²⁾

¹⁾ L. 150/1995, 4. gr. ²⁾ L. 12/1994, 4. gr.

Byggingarkostnaður.

Hagkvæmir byggingarhættir.

■ **59. gr.** Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili skal kosta kapps um að íbúðir séu svo ódýrar í byggingu eða kaupum sem kostur er.

□ Val á lóð fyrir félagslegt húsnæði sé með þeim hætti að unnt sé að byggja það á hagkvæman hátt og þess gætt að um lóð gildi ekki dýrir skipulagskilmálar, svo sem kvöð um bílskúr.

□ Sett sé hámarkskostnaðarviðmiðun áður en hönnun hefst.

□ Byggingarefni og byggingaraðferð sé með þeim hætti að viðhaldskostnaður verði hóflegur.

□ Framkvæmdaraðili, sem hyggst byggja eða kaupa félagslega íbúð, skal gera það með útboði eða öðrum hætti sem tryggir hagkvæman byggingarkostnað.

□ Kostnaðareftirlit er í höndum Húsnæðisstofnunar ríkisins. Skal hún árlega birta opinberlega upplýsingar um byggingarkostnað íbúða sem lokið hefur verið við.

□ Kostnaðargrundvöll húsnæðismálastjórnar að lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna skal miða við raunverð á fermetra sem uppgjör á félagslegum íbúðum leiðir í ljós.

■ **60. gr.** Telji húsnæðismálastjórn að ekki sé gætt ákvæða 59. gr. eða að íbúðir séu óhóflegar að stærð og gerð eða ef byggingarkostnaður fer yfir samþykktan kostnaðargrundvöll

húsnæðismálastjórnar synjar hún um lán til slíkra framkvæmda.

■ **61. gr.** Þegar íbúð er fullgerð skal Húsnæðisstofnun ríkisins undantekningarlaust staðfesta lok framkvæmda og byggingarkostnað með úttekt sinni.

□ Sveitarstjórn (húsnæðisnefnd) eða annar framkvæmdaraðili skal skila lokauppgjöri á byggingarkostnaði innan mánaðar frá því er framkvæmdalánsamningur rann út eða lokaúttekt fór fram og innan tveggja mánaða þinglýstum skuldabréfum til breytinga á framkvæmdaláni í endanlegt lán.

□ Að uppfylltu ákvæði 2. mgr. skulu eftirstöðvar framkvæmdaláns greiddar.

Kaupverð.

■ **62. gr.** Ef talið er hagkvæmt að kaupa félagslegt húsnæði skal húsnæðið fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru um félagslegt íbúðarhúsnæði og kaupverð sé eigi hærra en kostnaðargrundvöllur húsnæðismálastjórnar að teknu tilliti til aldurs íbúðar.

Stærðir íbúða.

■ **63. gr.** [Félagslegar íbúðir skulu miðast við fjölskyldustærð en þó aldrei vera stærri en 130 fermetrar brúttó. Húsnæðismálastjórn er þó heimilt að veita lán til stærri íbúða ef sýnt er fram á að notað húsnæði sé sannanlega ódýrari kostur en nýtt húsnæði eða aðstæður eru með þeim hætti í sveitarfélaginu að annað húsnæði er ekki fyrir hendi.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 14. gr.

Réttur einstaklinga til félagslegra íbúða.

Félagslegar eignaríbúðir. Kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum.

■ **64. gr.** [Réttur til að festa kaup á félagslegri eignaríbúð eða félagslegri kaupleiguíbúð er bundinn við þá sem uppfylla eftirfarandi skilyrði:

a. Eiga ekki nettóeign yfir ákveðnu marki sem ákvarðað skal í reglugerð.

b. Hafa haft meðaltekjur síðustu þrjú árin áður en úthlutun fer fram sem fari ekki yfir ákveðna fjárhæð sem ákveðin skal í reglugerð. Með meðaltekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna 20 ára og eldri. Tekjumörk skulu ákvörðuð árlega með reglugerð að fengnum upplýsingum frá Þjóðhagsstofnun um breytingar á atvinnutekjum milli ára.

c. Sýna fram á greiðslugetu sem metin er hjá húsnæðisnefnd eða öðrum aðila sem hún vísar til. Komi upp ágreiningur má vísa honum til húsnæðismálastjórnar. Nánar skal kveðið á um mat á greiðslugetu í reglugerð.

□ Auk áðurgreindra skilyrða er sveitarstjórn heimilt að gera kröfu til þess að umsækjandi eigi lögheimili í sveitarfélaginu þegar íbúðir á vegum hennar eru auglýstar.

□ Heimilt er Húsnæðisstofnun að víkja frá ákvæðum a-liðar um eignir þegar um er að ræða umsækjendur sem búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu. Enn fremur er Húsnæðisstofnun heimilt að víkja frá a- og b-liðum, um eignir og tekjur, þegar umsækjendur hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geta ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknnum um lán samkvæmt þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálanefndar í hverju sveitarfélagi.

□ Heimilt er Húsnæðisstofnun að víkja frá ákvæði c-liðar um greiðslugetu enda komi um það rökstudd beiðni frá framkvæmdaraðila.

□ Hafi úthlutun á íbúð átt sér stað til einstaklinga sem ekki uppfylltu skilyrði um eignir eða tekjur, sbr. a- eða b-lið, og ekki hafi verið veittar undanþágur samkvæmt þessari grein, skal húsnæðismálastjórn breyta vöxtum af lánnum viðkomandi einstaklinga þannig að þeir verði hinir sömu og af lánnum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 15. gr.

Félagslegar leiguíbúðir og félagslegar kaupleiguíbúðir.

■ **65. gr.** [Rétt til félagslegra leiguíbúða á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka eiga þeir sem búa við erfiðar aðstæður, enda séu eignir og tekjur innan eigna- og tekjumarka, sbr. a- og b-liði 1. mgr. 64. gr.

□ Sömu skilyrði gilda um leigu í félagslegri kaupleiguíbúð.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 16. gr.

Almennar kaupleiguíbúðir.

■ **66. gr.** [Kaup á almennri kaupleiguíbúð með 90% láni eru bundin skilyrði um eignamörk sem ákveðin skulu í reglugerð.

□ Kaupandi skal sýna fram á greiðslugetu sem nánar skal kveðið á um í reglugerð. Heimilt er Húsnæðisstofnun að víkja frá reglum um greiðslugetu, enda komi um það rökstudd beiðni frá framkvæmdaraðila.

□ Séu eignir kaupanda yfir gildandi eignamörkum á hann rétt á allt að 70% láni.

□ Að öðru leyti setur framkvæmdaraðili sérstakar úthlutunarreglur. Í reglunum komi fram að tekið sé tillit til húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustærðar umsækjanda. Reglurnar skulu birtar á opinberum vettvangi.

□ Úthluti húsnæðisnefnd íbúð með 90% láni til einstaklinga sem áttu eignir yfir eignamörkum, sbr. 1. mgr., skal húsnæðismálastjórn lækka lánshlutfallið úr 90% í 70%.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 17. gr.

Ráðstöfun íbúða.

■ **67. gr.** [Félagasamtök og fyrirtæki úthluta íbúðum á sínum vegum. Úthlutun skal staðfest af Húsnæðisstofnun ríkisins, þó ekki þegar félagslegar leiguíbúðir á vegum félagasamtaka eiga í hlut.

□ Um úthlutun húsnæðisnefndar á íbúðum vísast til 3. tölul. 45. gr.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 18. gr.

Réttarstaða eigenda eða leigjenda félagslegra íbúða.

Eignarhald á félagslegri eignaríbúð.

■ **68. gr.** Kaupandi skal greiða 10% áætlaðs kostnaðarverðs eða kaupverðs við afhendingu íbúðar og skal þá kaupsamningur undirritaður, sbr. 2. mgr.

□ Kaupandi skal inna af hendi fyrstu greiðslu sína upp í áætlað kostnaðarverð innan þriggja mánaða frá því að úthlutun fer fram. Sveitarstjórn, eða húsnæðisnefnd í umboði hennar, ákveður gjalddaga á framlagi kaupanda og skiptingu fjárhæðarinnar milli gjalddaga en miða skal við að framlag kaupanda greiðist á byggingartíma íbúðanna. Standi kaupandi að íbúð ekki í skilum með framlag sitt á réttum gjalddögum samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar fellur réttur hans til íbúðarinnar niður og fær hann þá endurgreitt það sem hann hafði þegar greitt, eigi síðar en við lok uppgjors, auk verðbóta samkvæmt lánskjaravísitölu en án vaxta.

■ **69. gr.** Þegar sveitarstjórn hefur gert upp byggingarkostnað og Húsnæðisstofnun staðfest hann með úttekt sinni, sbr. 61. gr., skal sveitarstjórn sjá um að kaupandi fái í hendur skriflegt afsal fyrir íbúðinni, enda hafi kaupandi undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í

skilum með útborgun og aðrar greiðslur sem honum ber að inna af hendi.

□ Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma. Enn fremur skal í afsali kveðið á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku með öðrum íbúðareigendum í sambýlishúsinu í húsfélagi sem annist sameiginleg verkefni.

■ **70. gr.** Íbúðareiganda er óheimilt að leigja út íbúð sína nema að fengnu skriflegu samþykki sveitarstjórnar eða húsnæðisnefndar í umboði hennar. Heimilt er að binda samþykki skilyrðum um leigutíma og leigufjárhæð. Leigusamningur, sem eigi er áritaður af sveitarstjórn eða húsnæðisnefnd, er ógildur. Nú verður leigutaki fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

□ Framkvæmdaraðili getur rift leigusamningi sem er ógildur skv. 1. mgr. og krafist útbúðar leigutaka.

□ Auk ákvæða 1. og 2. mgr. er Byggingarsjóði verkamanna heimilt að breyta vöxtum á láni íbúðareiganda frá þeim tíma sem íbúðin var leigð út án heimildar þannig að vextir frá þeim tíma verði þeir sömu og gilda um lán [til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum].¹⁾

□ [Réttur kaupanda sem stofnast við kaupsamning á félagslegri eignaríbúð er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaraðili heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, svo sem við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.]¹⁾

□ Ákvæði [1.–4. mgr.]¹⁾ eiga við um allt félagslegt húsnæði, einnig það sem byggt var samkvæmt eldri lögum.

¹⁾ L. 58/1995, 19. gr.

■ **71. gr.** Eigendum er óheimilt að veðsetja íbúðir sínar fyrir en áhvilandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna eru lægri en 75% af uppfærðu kostnaðarverði íbúða.

Leiga á kaupleiguíbúð. Kaupréttur.

■ **72. gr.** Í almennum og félagslegum kaupleiguíbúðum getur umsækjandi valið um þrjá kosti: kaup, leigu með kauprétti eða leigu með hlutareign.

□ Ef félagsskapur er byggður um eitt ákveðið form kaupleiguíbúða og það komi skýrt fram í samþykktum félagsins sem staðfestar hafa verið af félagsmálaráðherra er heimilt að víkja frá ákvæði 1. mgr.

■ **73. gr.** Í samningi um leigu með kauprétti felst að leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaraðili ákveður frest þann 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 samningum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaraðili heimilað að maki yfirtaki íbúðina 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.

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

□ Leigugjald miðast við afborganir og vexti af láni Byggingarsjóðs verkamanna og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaraðila, auk almenns rekstrarkostnaðar. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Um ákvörðun húsaleigu skal kveðið nánar í reglugerð.

□ [Að öðru leyti gilda lög um húsaleigusamninga eftir því sem við á, m.a. um heimild framkvæmdaraðila til að rifta samningi ef íbúð er framleigð án heimildar.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 20. gr.

Kaup á kaupleiguíbúð.

■ **74. gr.** [Ákveði umsækjandi að kaupa kaupleiguíbúð eða leigutaki að neyta kaupréttar síns innan tilskilins frests, sbr. 73. gr., skal gerður kaupsamningur milli aðila.

□ Sé íbúð keypt í upphafi er kaupverð íbúðar kostnaðarverð hennar sem Húsnæðisstofnun hefur staðfest með úttekt sinni. Ef leigutaki neytir kaupréttar er kaupverð íbúðar söluverð hennar skv. 3. mgr. 88. gr.

□ Sé framlag kaupanda 10%, og framkvæmdaraðili veitir honum lán til allt að 15 ára, er heimilt, þrátt fyrir ákvæði 71. gr., að setja íbúðina til tryggingar því láni með veðrétti næst á eftir láni Byggingarsjóðs verkamanna.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 21. gr.

■ **75. gr.** [Þegar kaupandi hefur undirritað veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna og staðið í skilum með útborgun og aðrar greiðslur sem honum ber að inna af hendi skal hann fá afsal í hendur. Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

□ Um réttarstöðu kaupanda gilda að öðru leyti ákvæði 68.–71. gr. laga þessara eftir því sem við á.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 22. gr.

Kaup á eignarhlut í kaupleiguíbúð.

■ **76. gr.** Heimilt er að tryggja leigutaka ótímabundinn afnotarétt af félagslegri kaupleiguíbúð með því að selja honum eignarhlut í henni fyrir 10% kostnaðarverðs eða kaupverðs íbúðarinnar með þeim kvöðum að eignarhlutur hans standi óhreyfður í íbúðinni meðan hann hefur afnot af henni.

□ [Heimilt er að selja eignarhlut, 10% eða 30% af kostnaðarverði almennra kaupleiguíbúða. Skilyrði fyrir kaupum á 10% eignarhlut er að nettóeign sé innan ákveðinna marka sem ákveðin skulu með reglugerð. Hafi húsnæðisnefnd úthlutað íbúð með 10% eignarhlut, án þess að skilyrða um eignamörk hafi verið gætt, skal húsnæðismálastjórn lækka lánshlutfallið úr 90% í 70% (30% eignarhlutur).]¹⁾

□ Frá og með undirritun samnings um kaup leigutaka á eignarhlut í íbúð, sbr. 1. og 2. mgr., eiga ákvæði húsaleigusamninga um uppsögn leigusala á húsnæði ekki við, enda verði ekki um meiri háttar vanefndir af hálfu leigutaka að ræða.

□ Eignarhlut leigutaka, sbr. 1. og 2. mgr., skal þinglýst sem kvöð á íbúðinni.

□ [Réttur leigutaka til íbúðar samkvæmt þessari grein er persónulegur, þ.e. er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Framkvæmdaraðili 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.

□ Hætti leigutaki afnotum af íbúð skal eignarhluturinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskrjarvísitölu, án vaxta.

□ Þegar í hlut eiga íbúðir, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 70/1990, er húsnæðismálastjórn heimilt við endurúthlutun að verða við rökstuddri ósk framkvæmdaraðila um hækkun á upphaflegu láni í 90% lán, framreiknað með

lánskjaravísitölu, miðað við samþykktan byggingarkostnað. Lánskjör eru þau sömu og á áhvílandi láni að teknu tilliti til þess lánstíma sem liðinn er. Sama gildir sé um að ræða íbúðir sem látnar hafa verið í té með 30% eignarhlut. Heimild til hækkunar á láni samkvæmt þessu ákvæði á einungis við ef framkvæmdaraðili sýnir fram á að íbúð verði ekki endurúthlutað með upphaflegu láni þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir.

- Um leigufjárhæð gildir ákvæði 73. gr.
- Um heimild framkvæmdaraðila til að rifta leigusamningi, ef íbúð er framleigð í heimildarleysi, gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 23. gr.

Leiga á félagslegri leiguíbúð.

■ **77. gr.** Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga.

- Um leigugjald gildir ákvæði 73. gr.

Þinglýsing og stimpilgjald.

■ **78. gr.** Eigi skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir félagslegri íbúð en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

□ Eigi skal greiða stimpilgjald af lánsamningum sem Húsnæðisstofnun ríkisins gerir við framkvæmdaraðila vegna byggingar eða kaupa á félagslegum íbúðum. Skuldabréf, sem framkvæmdaraðili gefur út í verklok til Húsnæðisstofnunar ríkisins, eru einnig stimpilfrjáls.

□ Eigi skal greiða stimpilgjald af skuldabréfum sem kaupendur félagslegra íbúða gefa út til Húsnæðisstofnunar ríkisins. Þó skal greiða stimpilgjald við kaup á almennum kaupleiguíbúðum.

□ [Eigi skal greiða stimpilgjald af afsali vegna kaupa framkvæmdaraðila á íbúð á almennum markaði, enda sé íbúð keypt í því skyni að verða félagsleg íbúð, sbr. 1. mgr. 54. gr., og kaupsamningi fylgi staðfesting Húsnæðisstofnunar þess efnis.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 24. gr.

Endurskoðun vaxta.

■ **79. gr.** [Byggingarsjóður verkamanna skal að liðnum sex árum frá undirritun kaupsamnings um félagslega íbúð kanna hvort meðaltekjur kaupanda síðustu þrjú ár, þar af tekjur tvö síðustu árin, hvort ár fyrir sig, nemi hærri fjárhæð en tekjumörk skv. b-lið 64. gr. kveða á um. Komi í ljós að þær tekjur eru yfir tekjumörkum skal breyta vöxtum af láni hans þannig að þeir verði hinir sömu og af lánnum til kaupa á almennum kaupleiguíbúðum. Upp frá því skal slík könnun gerð á þriggja ára fresti.

□ Ákvæði þetta á við um allt félagslegt húsnæði þar sem lánveitingar Byggingarsjóðs verkamanna voru ekki ákveðnar með föstum vöxtum.

□ Skattstjórum er skylt að láta Húsnæðisstofnun í té upplýsingar sem nauðsynlegar eru við framkvæmd vaxtabreytingar samkvæmt þessari grein.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 25. gr.

Endurskoðun greiðslukjara.

■ **80. gr.** Húsnæðismálastjórn getur heimilað frestun á greiðslum hjá einstökum lánþegum ef greiðslubyrði afborgana, vaxta og verðbóta fer yfir tiltekið hlutfall af heildartekjum greiðanda.

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla.

■ **81. gr.** Af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skal leggja allt að 1% af byggingarkostnaði hvernar íbúðar í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla er gegni því hlutverki að tryggja gæði og bæta fyrir áföll sem kunna að verða, svo sem byggingargalla, og ekki teljast eðlilegt viðhald.

□ Sjóðurinn skal varðveittur í Byggingarsjóði verkamanna.

□ Nánari ákvæði um sjóðinn skulu sett í reglugerð.

[*Kaupskylda og forkaupsréttur.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

Almenn ákvæði.

■ **[82. gr.]** Þegar íbúðir, sem forkaupsréttur er á, eru til sölu skal eigandi senda tilkynningu þess efnis til viðkomandi aðila. Sveitarstjórn, eða annar framkvæmdaraðili, skal tilkynna eiganda afstöðu sína skriflega innan 30 daga. Berist tilkynning ekki innan þess tíma telst forkaupsrétti hafnað.

□ Hafni framkvæmdaraðili forkaupsrétti á félagslegri eignaríbúð eða kaupleiguíbúð, eða hafi íbúð verið í eigu sama eiganda í 30 ár frá útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á almennum markaði, enda greiði hann upp skuld við framkvæmdaraðila og Byggingarsjóð verkamanna. Framkvæmdaraðili skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst. Ákvæði þetta á þó ekki við um íbúðir sem byggðar voru til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, en sveitarstjórn getur samþykkt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir þeim íbúðum áður en 30 ára eignarhaldstími er liðinn.

□ Um bílskúra og bílgeymslur skal fara sem um hluta úr íbúð hvað varðar forkaupsrétt og kaupskyldu.

□ Þegar íbúð, sem byggð var fyrir gildistöku laga nr. 70/1990, hefur verið endurseld og úthlutað á nýjan leik eftir gildistöku laga nr. 70/1990 gildir ákvæði 83. gr. um kaupskyldu framkvæmdaraðila.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Íbúðir byggðar frá og með gildistöku laga nr. 70/1990.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[83. gr.]** Framkvæmdaraðili hefur kaupskyldu á öllum félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiguíbúðum fyrstu 10 árin frá afhendingu íbúðar en fimm ár á almennum kaupleiguíbúðum. Eftir þann tíma hefur framkvæmdaraðili forkaupsrétt á eignaríbúðum og kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

□ Ákvæði þessarar greinar um kaupskyldu eiga ekki við um lögbyli, sbr. 58. gr. a.)¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Íbúðir byggðar samkvæmt lögum nr. 51/1980 til gildistöku laga nr. 70/1990.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[84. gr.]** Sveitarstjórn hefur kaupskyldu fyrstu 15 árin frá afhendingu íbúðar en fimm ár á almennum kaupleiguíbúðum. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt á þeim íbúðum sem boðnar hafa verið til sölu.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[85. gr.]** Sveitarstjórn hefur forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

□ Þær íbúðir sem undir grein þessa falla eru:

1. Íbúðir í verkamannabústöðum byggðar í tíð laga fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

2. Íbúðir byggðar af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965.

3. Leigu- og söluíbúðir samkvæmt lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976.

4. Íbúðir sem byggðar voru til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, enda hafi ríki og sveitarfélög lánað til kaupa þeirra íbúða og þau lán verið til 40 ára eða lengri tíma.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Nauðungaruppboð.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[86. gr.** Nú er félagsleg eignaríbúð, félagsleg eða almenn kaupleiguíbúð, sbr. 36. gr., sem sveitarstjórn hefur ráðstafað til einstaklings, íbúð byggð af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar samkvæmt lögum nr. 97/1965, leigu- og söluíbúð samkvæmt lögum nr. 58/1973 eða lögum nr. 38/1976, seld á nauðungarsölu og hefur sveitarstjórn þá kaupskyldu á íbúðinni. Sama gildir um íbúð samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði sem ráðstafað var til einstaklings. Undanþegnar ákvæðum þessarar greinar eru félagslegar eignaríbúðir á lögbýlum, sbr. 58. gr. a.

□ Kaupverð skal vera söluverð íbúðar skv. 88. gr. þegar í hlut á íbúð, byggð eða keypt eftir gildistöku laga nr. 51/1980. Ef um er að ræða íbúð sem byggð var eða keypt fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 verður kaupverð eignarhlutur seljanda skv. 89. gr. að viðbættum uppfærðum eftirstöðvum áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna sem veitt voru til kaupa á viðkomandi eign.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Endursala.*

Almenn ákvæði.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[87. gr.** Húsnæðisnefnd, eða annar framkvæmdaraðili, skal annast útreikning á söluverði félagslegra íbúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn.

□ Eigandi félagslegrar íbúðar, sem hyggst selja íbúð sína, skal tilkynna það húsnæðisnefnd (sveitarstjórn) eða öðrum framkvæmdaraðila. Framkvæmdaraðili kaupir inn íbúðina og selur að nýju samkvæmt ákvæðum þessara laga.

□ Húsnæðisnefnd skal í umboði sveitarstjórnar annast kaup og endursölu félagslegra íbúða á vegum sveitarfélaga sem eru í eigu einstaklinga ef sveitarstjórn neytir forkaupsréttar eða hefur kaupskyldu á hlutaðeigandi íbúð. Aðrir framkvæmdaraðilar sjá með sama hætti um að leysa inn og endurselja íbúðir á sínum vegum.

□ Í sérstökum tilvikum geta húsnæðisnefndir óskað eftir því við húsnæðismálastjórn að fá heimild til að samræma söluverð sambærilegra íbúða þegar verð þeirra er mishátt, svo sem vegna vísitölubreytinga á byggingartíma, mismunandi lánskjara og kostnaðar við viðgerðir og endurbætur.

□ Heimilt er framkvæmdaraðila að krefjast staðfestingargjalds við úthlutun endursöluíbúðar.

□ Sveitarstjórn og félagasamtök geta sótt um sérstakt lán til Byggingarsjóðs verkamanna, til þriggja mánaða, til að kaupa inn íbúðir sem sveitarfélag hefur kaupskyldu eða forkaupsrétt á. Þetta á við í sérstökum tilvikum þegar kaupandi að félagslegri íbúð er ekki til staðar og framkvæmdaraðili hefur ekki bolmagn til að festa kaup á íbúðinni. Heimilt er í vissum tilvikum að lána til sex mánaða. Hafi íbúð enn ekki selst eftir sex mánuði gilda ákvæði 92. gr. Lánið skal tryggt með vísitölu lánskjara. Vextir skulu vera þeir sömu og af langtímaláni sem hvílir á hlutaðeigandi íbúð.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Íbúðir byggðar eftir gildistöku laga nr. 51/1980.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[88. gr.** Um greiðslu til seljanda fer með eftirfarandi hætti: Við kaup á íbúðinni skal seljandi fá endurgreitt það fjármagn sem hann lagði fram við kaup íbúðarinnar og þær afborganir sem hann hefur greitt af láni Byggingarsjóðs verkamanna frá því kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til sölundags. Einnig skal seljandi íbúðarinnar fá endurgreiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur fyrning, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld. Fyrning reiknast 1% af framreiknuðu verði íbúða fyrir hvert ár. Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.

□ Seljandi íbúðar á rétt á fullnaðargreiðslu samkvæmt grein þessari innan átta vikna frá söludegi íbúðar. Með söludegi er átt við þann dag þegar úttekt á eigninni hefur farið fram og útreikningur á eignarhluta seljanda liggur fyrir. Skal þetta gert innan 30 daga frá því seljandi lagði fram skriflega beiðni um innlausn.

□ Um útreikning á söluverði fer með eftirfarandi hætti: Framreikna skal upphaflegt kostnaðarverð íbúðarinnar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá gerð kaupsamnings til sölundags. Við framreiknað verð má bæta kostnaðarverði endurbóta að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Um fyrningu vísast til 1. mgr.

□ Kaupanda íbúðarinnar skal veitt nýtt lán sem nemur allt að 90% af endursöluverði íbúðarinnar. Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[*Íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.*]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[89. gr.** Um greiðslu til seljanda fer með eftirfarandi hætti: Seljandi skal fá endurgreidda þá fjárhæð sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar þegar hann festi kaup á íbúðinni, 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. Verðbætur skal greiða miðað við lánskjaravísitölu, en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir. Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur fyrning, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld. Fyrning er 0,5% fyrir hvert ár eignarhaldstíma. Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Seljandi skal þó ekki fá lægri greiðslu en hann hefði fengið samkvæmt áðurgildandi reglum um 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár eignarhaldstíma ásamt reglum um 1,0% árlega fyrningu. Þessar aukaverðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstímann eftir 1. júlí 1984.

□ Húsnæðisnefnd skal greiða seljanda andvirði endurbóta á íbúðinni að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.

□ Seljandi íbúðar á rétt á fullnaðargreiðslu skv. 2. mgr. 88. gr.

□ Um útreikning á söluverði fer með eftirtöldum hætti: Framreikna skal upphaflegt kostnaðarverð íbúðar eða síðasta söluverð samkvæmt lánskjaravísitölu, en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir,

frá þeim tíma er kaupsamningur var gerður til sölundags. Við framreiknað verð má bæta kostnaðarverði endurbóta að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Draga skal frá 0,5%–1% fyrningu fyrir hvert ár eftir því sem við á, sbr. 1. mgr. um útreikning á greiðslu til seljanda.

□ Kaupanda íbúðarinnar skal veitt nýtt lán sem nemur allt að 90% af endursöluverði íbúðarinnar. Heildarlán má þó ekki nema hærrí fjárhæð en 90% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

□ Hagnaður, sem verða kann af sölu eldri íbúða í verkamannabústöðum, skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna, enda verði sveitarstjórn þá ekki skylt að greiða 10% af viðbótarláni til Byggingarsjóðs verkamanna. Heimilt er húsnæðismálastjórn að nota hluta hagnaðar, sem myndast við sölu, til þess að greiða kostnað við eigendaskipti íbúðar eða leggja ákveðinn hundraðshluta á söluverð íbúðar til þess að mæta slíkum kostnaði.

□ Þegar íbúð hefur verið endurseld samkvæmt þessari grein og nýtt lán veitt kaupanda hennar úr Byggingarsjóði verkamanna gilda ákvæði 88. gr. um verðlagningu hennar ef hún er keypt inn öðru sinni.

□ Þær íbúðir, sem undir grein þessa falla, eru:

1. Íbúðir í verkamannabústöðum byggðar í tíð laga fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

2. Íbúðir byggðar af framkvæmdanefnd byggingaráttunnar samkvæmt lögum nr. 97/1965.

3. Leigu- og söluíbúðir samkvæmt lögum nr. 58/1973 og lögum nr. 38/1976.

4. Íbúðir sem byggðar voru til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, enda hafi ríki og sveitarfélög lánað til kaupa þeirra íbúða og þau lán verið til 40 ára eða lengri tíma.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[Íbúðir á vegum Byggingarfélags verkamanna.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [90. gr. Nú innleysis sveitarfélag íbúð sem er þinglýst eign Byggingarfélags verkamanna og skal þá stjórn hlutaðeigandi byggingarfélags eða sveitarstjórn, hafi hún tekið við hlutverki þess, leysa íbúðina úr veðböndum, enda verði eftirstöðvar áhvilandi láns úr Byggingarsjóði verkamanna greiddar upp. Við sölu slíkrar íbúðar er heimilt að veita nýtt lán til kaupanda hennar skv. 88. gr. og skulu félagsmenn í hlutaðeigandi byggingarfélagi að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

□ Heimilt er félagsmönnum í Byggingarfélagi verkamanna, sem annast sameiginlegt viðhald á íbúðum félagsmanna, að stofna húsfélög í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús þannig að húsfélögin taki sameiginlegt viðhald í sínar hendur. Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[Úrlausn ágreiningsmála við endursölu.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [91. gr. Húsnæðismálastjórn skal úrskurða um þann ágreining milli seljanda íbúðar og framkvæmdaraðila sem til hennar er vísað og varðar útreikning á greiðslu til seljanda og ákvarðanir um endursölu íbúðar skv. 88. og 89. gr.

□ Sama á við um ágreining milli kaupanda og framkvæmdaraðila um verðlagningu íbúðar við innlausn hennar.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[Sérstök úrræði ef íbúðir, sem koma til endursölu, standa auðar.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [92. gr. Komi í ljós, eftir að framkvæmdaraðili hefur keypt inn íbúð samkvæmt kaupskyldu eða forkaupsrétti, að íbúð er óseljanleg og ekki hefur tekist að leigja hana, sbr. 44. gr., og svo hefur verið ástatt í a.m.k. sex mánuði, er húsnæðismálastjórn heimilt að veita framkvæmdaraðila lán er nemur söluverði íbúða skv. 88. eða 89. gr. Lánskjör eru þau sömu og gilda um lán til leiguíbúða og miðast lánveiting við innlausnardag. Verði íbúð seld eða leigð skal lánið gjaldfellt og veitt nýtt lán skv. 50. gr. eftir því sem við á.¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [92. gr. a. Sýni húsnæðisnefnd fram á, eftir að sveitarfélag hefur keypt inn félagslega eignaríbúð samkvæmt ákvæðum laganna um kaupskyldu eða forkaupsrétt, að íbúð sé óseljanleg er húsnæðismálastjórn heimilt, innan fjárhags- og útlánaáætlunar skv. 2. tölul. 5. gr., að verða við umsókn sveitarstjórnar um að breyta íbúðinni í félagslega eða almenna kaupleiguíbúð. Félagsleg eignaríbúð telst óseljanleg samkvæmt ákvæði þessu hafi hún verið auglýst til sölu en engin umsókn borist.]¹⁾

¹⁾ L. 76/1996, 1. gr.

■ [92. gr. b. Sveitarfélag, sem hefur á sínum vegum félagslegar eignaríbúðir eða félagslegar kaupleiguíbúðir sem ekki verða nýttar, getur sótt um heimild til húsnæðismálastjórnar til að miða við rýmri tekjumörk einstaklings en gilda hverju sinni samkvæmt reglugerð þar að lútandi, enda sýni húsnæðisnefnd fram á að það sé eina færa leiðin til þess að íbúð verði úthlutað. Undanþáguheimildin er almenns eðlis og skal kynnt sérstaklega í sveitarfélaginu. Undanþágan hefur ekki áhrif á vexti, sbr. þó 79. gr.

□ Í næstu sex ár frá því síðast er úthlutað íbúð samkvæmt undanþágunni er sveitarfélag útilokað frá því að sækja um framkvæmdalán úr Byggingarsjóði verkamanna til að kaupa eða byggja félagslegar íbúðir.

□ Ákvæði þetta tekur m.a. til íbúða sem breytt hefur verið í félagslegar kaupleiguíbúðir, sbr. 92. gr. a.)¹⁾

¹⁾ L. 76/1996, 1. gr.

■ [93. gr. Komi í ljós í sérstökum tilvikum við endursölu íbúða á vegum sveitarfélags eða félagasamtaka að íbúð er óseljanleg sem félagsleg íbúð og hentar ekki sem félagsleg íbúð er húsnæðismálastjórn heimilt að verða við rökstuddri ósk framkvæmdaraðila um að selja íbúðina á almennum markaði. Ákvæði þetta á við um allar félagslegar íbúðir, óháð því á hvaða tíma þær voru byggðar og óháð því hvort um kaupskyldu eða forkaupsrétt hafi verið að ræða. Við sölu skal framkvæmdaraðili greiða upp lán og vanskil Byggingarsjóðs verkamanna eða Byggingarsjóðs ríkisins. Hagnaður, sem kann að verða við sölu, skal renna til Byggingarsjóðs verkamanna.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [93. gr. a Heimilt er húsnæðismálastjórn að samþykkja frestun á afborgun lána til Byggingarsjóðs verkamanna þegar sveitarstjórn hefur keypt inn félagslega íbúð samkvæmt ákvæðum laganna um kaupskyldu sem ekki verður nýtt sem heilsársíbúð vegna hættu á snjóflóðum eða skriðuföllum, enda sé íbúð á hættusvæði, sbr. lög um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum, nr. 28/1985, með síðari breytingum. Frestun á afborgun lána samkvæmt ákvæði þessu getur einungis átt sér stað í ákveðinn tíma eftir ákveðun húsnæðismálastjórnar á meðan unnið er að varanlegri lausn.

Vextir, og verðbótapáttur vaxta, greiðast á meðan frestur standur yfir.¹⁾

¹⁾ L. 76/1996, 2. gr.

[VI. kafli.]¹⁾ Byggingarsamvinnufélög.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [94. gr.]¹⁾ Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota á sem hagkvæmastan hátt ásamt öðrum byggingum, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið, og reka lánastarfsemi vegna félagsmanna sinna. Tilgangur byggingarsamvinnufélags getur enn fremur verið eftirfarandi:

a. Að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til öflunar íbúðarhúsnæðis.

b. Að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum nr. 22/1991, um samvinnufélög, og hlutafélögum, enda starfi hlutaðeigandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar eða að öðrum verkefnum sem mikilvæg verða að teljast fyrir byggingarsamvinnufélagið.

c. Að útvega lán til byggingarframkvæmda þeirra sem félagið annast.

□ Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal í nafni sínu hafa orðið „byggingarsamvinnufélag“ og jafnframt er öðrum félögum óheimilt að bera slík heiti.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [95. gr.]¹⁾ Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 22/1991, um samvinnufélög, sjá þó 2. og 3. mgr. þessarar greinar. Lágmarkstala stofnenda sé 10 manns, en í sveitarfélögum með yfir 15 þúsund íbúum skal lágmarkstala stofnenda vera 50 manns. Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag fyrir en samþykktir þess hafa verið staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Skal ráðuneytið gera fyrirmynd að samþykktum er miði m.a. að því að ákvæði um réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og byggingarflokka, svo og ákvæði um fjárhagsáætlanir og tilhögun byggingarframkvæmda, verði sem skýrust.

□ Ef tvö eða fleiri byggingarsamvinnufélög óska að sameinast skal stjórnnum hlutaðeigandi félaga skylt að kynna á fullnægjandi hátt félagsmönnum að tillaga um sameiningu liggja fyrir.

□ Tillagan skal síðan rædd á tveimur almennum félagsfundum og skoðast samþykkt ef $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærra fundarmanna á síðari fundinum samþykkja tillöguna, enda séu fundirnir lögmætir samkvæmt samþykktum hlutaðeigandi félags. Nú næst ekki tilskilinn meiri hluti í öðru eða einu þeirra félaga sem í hlut á og er tillagan þá felld að því er það félag varðar.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [96. gr.]¹⁾ Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár:

a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal í samþykktum þess og sé sjóði þessum varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og byggingarframkvæmdunum sjálfum og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.

b. Með varasjóðstillagi er nemi allt að 1% af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær sem samkvæmt ákvæðum laga þessara renna í stofn- og rekstrarsjóð. Nánari ákvæði um ráðstöfun varasjóðs skulu sett í reglugerð.

c. Stjórn félagsins getur ákveðið að afla félaginu fjár með fjárlánu framlagi hvers félagsmanns í stofnsjóð er nemur minnst $\frac{1}{3}$ hluta andvirðis þess húsnæðis sem ákveðið verður að félagið komi upp fyrir hann og færast á nafn hans og er sér-eign hans. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar í Byggingarsjóði ríkisins eða innlánsstofnunum. Vaxtakjör skulu vera þau sömu og eru á ársinnstæðubókum innlánsstofnana á innstæðutímum. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna endurgreiðast að viðbættum vöxtum þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki sem þeir eiga aðild að og ganga þá ásamt vöxtunum upp í byggingarkostnað. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við það.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [97. gr.]¹⁾ Byggingarsamvinnufélag skal gera byggingarsamning við félagsmenn áður en framkvæmdir hefjast. Í samningnum skal m.a. kveðið á um greiðslutilhögun, afhendingartíma og viðurlög við vanefndum. Þar skal enn fremur kveðið á um rétt félagsmanna byggingarflokksins til að fylgjast með framkvæmdum á byggingarstigi og vera með í ráðum.

□ Þegar nýr byggingarflokkur er stofnaður skulu þeir, sem aðild eiga að honum, kjósa þrjá menn úr sínum hópi til þess að fylgjast með framkvæmdum og fjárreiðum byggingarflokksins. Þessir menn skulu hafa aðgang að öllum gögnum félagsins varðandi þeirra byggingarflokk og hafa rétt til að vera viðstaddir opnun tilboða og fylgjast með samningum við verktaka. Enn fremur skulu þeir ásamt löggiltum endurskoðanda yfirfara öll fylgiskjöl og árita reikninga byggingarflokksins. Þannig frágengnir skulu reikningar lagðir fyrir fund viðkomandi byggingarflokks til staðfestingar. Félagsstjórn úrskurðar um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda í samræmi við ákvæði byggingarsamnings og almennar reglur ef til eru.

□ Nú óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinna og skal þá umsækjendum ráðað eftir því í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði um stofnsjóðseign, þannig að þeir sem fyrir uppfylltu skilyrðið gangi fyrir hinum sem fullnægðu því síðar. Næst á eftir þeim, sem fullnægt hafa settum skilyrðum, koma þeir sem að vísu hafa lagt í stofnsjóð en ekki enn eignast tilskilinn $\frac{1}{3}$ hluta andvirðis húsnæðis í sjóðnum, þannig að þeir sem eiga meiri stofnsjóðseign ganga fyrir hinum sem minna eiga í stofnsjóði. Annars ganga að öðru jöfnu þeir fyrir um rétt til húsnæðis sem fyrir gengu í félagið.

□ Nú hættir þátttakandi í byggingarflokki við að byggja íbúð á framkvæmdatímanum eða þarf að selja íbúðina áður en 5 ár eru liðin frá lóðarúthlutun og yfirtækur þá félagið eignarhluta hans í framkvæmdunum og endurgreiðir framlag hans að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma.

□ Skal þá sá félagsmaður sem næstur er á umsóknarlista um íbúðir taka við byggingarréttinum á kostnaðarverði að viðbættum fjármagnskostnaði sem leiða kann af eigendaskiptunum.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ [98. gr.]¹⁾ Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareigenda í málum sem rísa kunna í sambandi við

frankvæmdirnar uns íbúðirnar hafa verið afhentar og heimilt er henni að taka að sér málarekstur á síðara stigi ef íbúðar-eigendur bera fram skriflega beiðni þess efnis. Kostnaður við málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum. Heimilt er þó að ákveða að varasjóður félagsins taki þátt í slíkum kostnaði allt að þeirri fjárhæð sem nemur framlagi hlutaðeigandi byggingarflokks til varasjóðs.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[99. gr.]**¹⁾ Ákvæðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags að enginn, sem fengið hefur íbúð að tilhlutan félagsins, megi selja hana fyrstu fimm árin frá lóðarúthlutun nema stjórnin hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, enda hafi lokauppgjör farið fram. Söluverð íbúðar, hvers oft sem eigendaskipti kunna að verða, má á 5 ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra manna.

□ Nú neytir stjórn byggingarsamvinnufélags eigi forkaupsréttar og er þá eiganda heimilt að selja eignina hverjum þeim manni sem félagsstjórn samþykkir, en þó verður kaupandi að gerast félagi í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja eða ekill látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau félagsmenn.

□ Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. getur ráðherra heimilað eftir tillögu viðkomandi byggingarflokks og að fenginni umsögn stjórnar byggingarsamvinnufélags að byggingarflokkur sem heild segi sig úr félaginu. Slík úrsögn úr byggingarsamvinnufélagi getur þó aldrei átt sér stað fyrr en fimm árum eftir að byggingarsamvinnufélagið hefur lokið framkvæmdum enda hafi uppgjör byggingarflokksins farið fram og allir byggjendur hans séu skuldlausir við félagið.

□ Enda þótt heimild skv. 3. mgr. verði veitt geta einstakir íbúðareigendur eftir sem áður verið félagar í byggingarsamvinnufélaginu enda komi fram sérstök viljayfirlýsing þeirra þar að lútandi.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[100. gr.]**¹⁾ Húsnæðisstofnun ríkisins skal vera stjórnun byggingarsamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra enda komi gjald fyrir.

□ ...²⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ L. 150/1995, 5. gr.

[VII. kafli.]¹⁾ Húsnæðissamvinnufélög og búseturéttur.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[101. gr.]**¹⁾ Markmið húsnæðissamvinnufélaga er að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem félagslegar eða almennar kaupleiguíbúðir með búseturétti er tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn kaupum á eignarhlut í þeim, sbr. 76. gr.

□ Auk höfuðmarkmiða skv. 1. mgr. skulu húsnæðissamvinnufélög:

a. taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til kaupa á búseturétti,

b. eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnufélög,

c. útvega lán til byggingarframkvæmda og rekstrar sem félögin annast.

□ Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal hafa orðið *húsnæðissamvinnufélag* sem skammstafa má *hsf.* í nafni sínu. Jafnframt er öðrum óheimilt að bera slík heiti.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[102. gr.]**¹⁾ Um félagsstofnun, skráningu, félagsstjórn, endurskoðun og félagsslit húsnæðissamvinnufélags skal fara, eftir því sem við getur átt, eftir ákvæðum laga um samvinnufélög eins og þau eru á hverjum tíma.

□ Áður en skráning húsnæðissamvinnufélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Ráðuneytið skal gera fyrirmynd að samþykktum er miði m.a. að því að tryggja réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og búsetufélaga. Í samþykktum þessum skulu einnig vera ákvæði sem stuðla að því að fjármál félagsins, tilhögun framkvæmda og rekstur verði sem skýrust.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[103. gr.]**¹⁾ Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið enda fullnægi þeir skilyrðum 64.–66. gr. laganna um rétt einstaklinga til félagslegra íbúða og greiði ákvæðna fjárhæð í stofnsjóð félagsins.

□ Þegar félagsmaður notar rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna búseturéttargjald af hendi, sbr. 103. gr.²⁾ Geri hann það ekki innan tilskilins tíma gengur rétturinn til næsta félagsmanns, sbr. 1. mgr.

□ Búseturétt geta þeir einir keypt sem eru orðnir fjárráða.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ Nú 104. gr.

■ **[104. gr.]**¹⁾ Búseturétt kaupa menn með búseturéttargjaldi sem er tiltekið hlutfall af verðmæti þess húsnæðis sem búseti vill tryggja sér rétt til. Þetta hlutfall ákvarðast annars vegar af byggingarkostnaði og hins vegar af lánsfé til langs tíma.

□ Stjórn húsnæðissamvinnufélags ákveður fjárhæð búseturéttargjalds, sbr. 1. mgr., og hvenær það skuli innt af hendi.

□ Nú gengur búseturéttur kaupum til annars félagsmanns og skal þá ákveða endursöluverðið eftir upphaflegu verði að viðbættri hækkun samkvæmt lánskjaravísitölu. Þá skal bæta við kostnaði seljanda vegna endurbóta á húsnæðinu en draga frá kostnað við að bæta úr göllum á íbúðinni, allt samkvæmt samkomulagi eða mati.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[105. gr.]**¹⁾ Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn umráðarétt yfir íbúð enda standi hann skil á gjöldum til félagsins af íbúðinni. Brjóti félagsmaður gegn lögum, reglugerðum eða samþykktum um húsnæðissamvinnufélög eða búsetufélög má svipta hann umráðarétti yfir íbúðinni. Gefa skal félagsmanni eina skriflega viðvörðun áður en til slíks kemur.

□ Enginn einstaklingur getur átt nema einn búseturétt og enginn getur átt búseturétt nema hann búi jafnframt í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgir, sbr. þó ákvæði 105. gr.²⁾ um rétt til afnota og 111. gr.³⁾ um framleigu samkvæmt sérstökum reglum. Eigandi búseturættar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa haft sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

□ Nú óskar ríki, sveitarfélag eða almennasamtök eftir að fá að ráðstafa búseturétti yfir einni eða fleiri íbúðum húsnæðissamvinnufélags og skal þá erindi um slíka ráðstöfun koma frá félagsmálaráðuneytinu og þess gætt að með þeim hætti verði ekki ráðstafað meira en 20% íbúða félagsins.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ Nú 106. gr. ³⁾ Nú 112. gr.

■ **[106. gr.]¹⁾** Réttur búseturéthafa til íbúðar er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Húsnæðissamvinnufélagið getur þó heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi. Sá sem þannig eignast búseturétt eignast um leið aðild að húsnæðissamvinnufélaginu í stað fyrri búseta, enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu og fullnægi skilyrðum þessara laga til þess.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[107. gr.]¹⁾** Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds, sbr. 108. gr.²⁾ Búseta er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

□ Komi til meiri háttar vanskila félagsmanns missir hann rétt sinn til húsnæðisins enda hafi skil ekki borist þrátt fyrir ítrekaða viðvörðun. Stjórn húsnæðissamvinnufélagsins tekur ákvörðun um að vísa félagsmanni úr húsnæðinu að fenginni tillögu frá búsetufélagi.

□ Nánari reglur um búseturétt skulu settar með reglugerð.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ Ná 109. gr.

■ **[108. gr.]¹⁾** Þegar hafnar eru framkvæmdir við byggingu nýrra íbúða skal stjórn húsnæðissamvinnufélags sjá til þess að búseturéttthafar geti fylgst með framkvæmdum á byggingarstigi og verið með í ráðum.

□ Þegar lokið er framkvæmdum við byggingu íbúða á ákveðnu svæði skulu þeir, sem þar hafa keypt sér búseturétt, mynda með sér sérstaka deild innan húsnæðissamvinnufélagsins sem nefnist *búsetufélag*. Einnig er heimilt að stofna búsetufélag fyrir eða fljótlega eftir úthlutun óski búseturéttahafar í tilteknu húsi eða á tilteknu svæði eftir því. Stjórn húsnæðissamvinnufélags skal fjalla um og taka afstöðu til slíkra óska.

□ Óski búseturéttthafar í tilteknum byggingaráfanga, þar sem íbúðir eru tíu eða færri, ekki eftir því að mynda sérstakt búsetufélag skulu þeir eigi að síður skoðast sem deild í húsnæðissamvinnufélaginu. Á meðan svo er fer stjórn húsnæðissamvinnufélagsins með þau verkefni sem annars væru í höndum búsetufélagsins, en deildin skal hafa sjálfstæðan fjárhag. Óski meiri hluti búseturéthafa í deild eftir stofnun sérstaks búsetufélags skal stjórn húsnæðissamvinnufélagsins verða við því.

□ Búsetufélag hefur aðskilinn fjárhag og setur sér við stofnun samþykktir um réttindi, fjármál og ábyrgð, bæði gagnvart félagsmönnum þess og gagnvart húsnæðissamvinnufélaginu. Þessar samþykktir þarf húsnæðissamvinnufélagið og félagsmálaráðuneytið að staðfesta. Félagsmálaráðuneytið setur reglur um form fyrir samþykktir búsetufélaga.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[109. gr.]¹⁾** Búsetufélag ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi mannvirkja og innheimtir öll gjöld hjá félagsmönnum sínum vegna rekstrarkostnaðar, viðhalds og fjármagnskostnaðar. Þessir gjaldaliðir eru sameinaðir í eitt gjald, búsetugjald.

□ Fjárhæð búsetugjalds hverju sinni ákveður stjórn búsetufélagsins á grundvelli áætlunar um þá gjaldaliði sem nefndir eru í 1. mgr. Ákvörðun um fjárhæð búsetugjalds getur hver félagsmaður skotið til úrskurðar stjórnar húsnæðissamvinnufélags.

□ Búsetufélag ábyrgist full skil til húsnæðissamvinnufélags á fjármagnskostnaði af íbúðum þar sem húsnæðissamvinnufélagið er eigandi þeirra.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[110. gr.]¹⁾** Stjórn húsnæðissamvinnufélags getur, án sam-

þykkis búsetufélags, veðsett íbúðir fyrir lánum úr Byggingarsjóði verkamanna sem tekin eru til byggingar á þeim.

□ Óheimilt er að veðsetja íbúðirnar fyrr en áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna eru orðin lægri en 75% af uppfærðu verði þeirra, sbr. 71. gr.

□ Stjórn búsetufélags þarf að samþykkja veðsetningar vegna lána, sem tekin kunna að verða síðar, til endurbóta og viðhalds á fasteignum. Með reglugerð má takmarka þær veðsetningarheimildir.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[111. gr.]¹⁾** Hver sá, sem hefur fengið keyptan búseturétt, skal gera búsetusamning við húsnæðissamvinnufélagið sem hann er félagsmaður í. Samningurinn er óuppsegjanlegur af hálfu húsnæðissamvinnufélagsins nema búseti geri sig sekan um grófar vanefndir á skyldum sínum, svo sem vegna áberandi vanhvirðu eða endurtekinna vanskila. Uppsagnarrestur af hálfu búseta er hins vegar sex mánuðir. Áður en sá tími er liðinn þarf að liggja fyrir nýr búsetusamningur við þann félagsmann sem næstur er í röðinni um endurúthlutun. Sé enginn slíkur félagsmaður hefur seljandi búseturéttar heimild til að benda á nýjan félagsmann sem fullnægir skilyrðum laganna. [Takist hvorugt innan sex mánaða er húsnæðissamvinnufélaginu heimilt að fresta endurgreiðslu á andvirði búseturéttar (eignarhlutar) í allt að sex mánuði frá lokum uppsagnarrests og skal fullnaðargreiðsla til seljanda búseturéttar eiga sér stað í síðasta lagi innan tólf mánaða frá uppsögn búsetusamnings. Um endurgreiðslu búseturéttar fer að öðru leyti eftir 76. gr. um endurgreiðslu á eignarhlut leigutaka.]²⁾

□ Búsetusamningur skal vera í samræmi við lög þessi og reglugerðir sem settar eru með heimild í þeim. Hann skal einnig samrýmast samþykktum búsetufélags sem félagsmaðurinn er í og húsnæðissamvinnufélagsins. Félagsmálaráðuneytið skal láta gera sérstök eyðublöð fyrir búsetusamninga.

□ Í búsetusamningi skal kveðið á um uppsögn og riftun, afhendingu íbúðar, viðhald og viðhaldssjóð, greiðslu rekstrarskostnaðar og fjármagnskostnaðar, umgengnisreglur og réttindi, tryggingu fyrir greiðslum, framleigu, ráðstöfun búseturéttar við andlát, hjúskaparslit o.fl. Í búsetusamningi skulu einnig vera ákvæði um úttekt og mat á íbúðinni.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ L. 58/1995, 27. gr.

■ **[112. gr.]¹⁾** Ekki er heimilt að framleigja íbúð með búseturétti nema með samþykki stjórnar húsnæðissamvinnufélags. Óski búseti eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn húsnæðissamvinnufélags gefa svar innan 30 daga. Framleiga er ekki heimil nema búseti hafi brýna þörf fyrir það, svo sem vegna tímabundins starfs eða náms annars staðar. Leigutími skal þá vera í mesta lagi eitt ár í einu. Leigusamningur, sem eigi er áritaður af húsnæðissamvinnufélagi, er ógildur. Nú verður leigutaki fyrir tjóni sökum ógilds leigusamnings og er þá leigusali bótaskyldur.

□ Húsnæðissamvinnufélag getur rift leigusamningi sem er ógildur samkvæmt ákvæðum 1. mgr. og krafist útburðar leigutaka.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[113. gr.]¹⁾** Félagsmenn í búsetufélagi skulu leggja reglulega fé í viðhaldssjóð sem aðalfundur ákveður gjöld til hverju sinni. Framlag í viðhaldssjóð er hluti búsetugjalds skv. 108. gr.²⁾

□ Með viðhaldssjóði skal standa straum af viðhaldi fasteignar utan húss, sem félagið annast, og viðhaldi íbúða sem búseti hvírrar íbúðar annast og ber ábyrgð á. Félagsmáður fær fé úr

viðhaldssjóðnum til viðhalds íbúðar sinnar samkvæmt nánari reglum þar um sem aðalfundur félagsins setur.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ Nú 109. gr.

■ **[114. gr.]¹⁾** Húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár sem hér segir:

a. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess. Sjóði þessum skal varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.

b. Með lánum skv. 50. gr. þessara laga, sbr. 52. gr. varðandi lánskjör. Íbúðum, sem húsnæðissamvinnufélögum er veitt lán til samkvæmt þessum staflíð, skal skila fullgerðum til félagsmanna.

c. Með varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hverrar íbúðar er svarar til greiðslu í Tryggingasjóð, sbr. 81. gr. Í varasjóð skal einnig greiða árlegt fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.

d. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins, sbr. 102. gr.²⁾ Stjórn félagsins getur ákveðið að framlög félagsmanna, eða hluti framlaga þeirra, til kaupa á búseturétti renni í stofnsjóð sem séreign hvers félagsmanns. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar á reikningi hjá viðurkenndri innlánsstofnun. Stofnsjóðsinnstæður félagsmanns endurgreiðast að viðbættum vöxtum og verðbótum þegar búseturéttargjald er greitt. Stofnsjóðsinnstæður, sem ekki hafa verið endurgreiddar, falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu eða brottflutning af félagssvæðinu enda hafi félagsmaður fullnægt öllum skuldbindingum við félagið.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ Nú 103. gr.

■ **[115. gr.]¹⁾** Þegar húsnæðissamvinnufélag sækir um lán úr Byggingarsjóði verkamanna skal koma fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdartími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að Húsnæðisstofnun ríkisins geti tekið afstöðu til lánveitinga til framkvæmdanna. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár samkvæmt reglum um tryggingar sem húsnæðismálastjórn setur, sbr. 2. mgr. 58. gr.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[116. gr.]¹⁾** Að lokinni athugun tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin falli undir 36. gr. þessara laga og skal sérstaklega hugað að hagkvæmni íbúða og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðarverð, sbr. 59. gr.

□ Heimilt er Húsnæðisstofnun ríkisins að gera framkvæmdarlanéssamning við húsnæðissamvinnufélög, sbr. 58. gr.

□ [Húsnæðissamvinnufélög skulu láta Húsnæðisstofnun ríkisins í té bókhaldsgögn, ársskýrslu og upplýsingar um framkvæmdir og húsbýggingar óski Húsnæðisstofnun eftir því.]²⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ L. 58/1995, 28. gr.

■ **[117. gr.]¹⁾** Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að sækja um lán úr Byggingarsjóði verkamanna til kaupa á húsnæði sem síðan er ráðstafað með búseturétti skv. 76. gr. þessara laga. Húsnæðið þarf að fullnægja þeim almennu kröfum sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði og kaupverð má eigi vera hærra en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar að frádregnum afskriftum.

□ Lánshlutfall má nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó aldrei hærra en 90% af þeim kostnaðar-

grundvelli fyrir lánveitingu sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 52. gr.

□ Óheimilt er húsnæðissamvinnufélögum að selja íbúðir með búseturétti sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

[VIII. kafli.]¹⁾ Ýmis ákvæði.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

■ **[118. gr.]¹⁾** Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.²⁾

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr. ²⁾ Rg. 375/1996, 414/1993, sbr. 168/1995; rg. 201/1997; rg. 640/1994; rg. 54/1994.

■ **[119. gr.]¹⁾** Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim varða sektum.

¹⁾ L. 58/1995, 26. gr.

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I.** Ríkisstjórninni er heimilt að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að lækka vexti af hlutaverðtrygðum lánum Byggingarsjóðs ríkisins sem veitt voru á árunum 1974 til 1979. Við ákvörðun um vaxtalækkun skal við það miðað að greiðslubyrði lánsins verði ekki meiri en ef lánið hefði verið veitt með þeim kjörum sem gilda um lán Byggingarsjóðs ríkisins þegar ákvörðun er tekin um vaxtalækkun.

■ **II.** Ákvæði 1. mgr. 6. gr. laganna um starfstíma framkvæmdastjóra Húsnæðisstofnunar ríkisins á ekki við um þann sem gegnir störfum við gildistöku laga þessara.

■ **III.** Ráðherra er heimilt að selja eigur hönnunardeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins.

■ **IV.** Um útgreiðslur á innstæðum á skyldusparnaðarreikningum gilda eftirfarandi reglur:

a. Innstæður, sem eru 30.000 kr. eða lægri, skulu greiddar eigendum án umsóknar innan sex mánaða frá gildistöku laganna.

b. Eigandi innstæðu, sem nemur hærrí fjárhæð en 30.000 kr., á kost á að fá innstæðu sína greidda þegar hann hefur náð 26 ára aldri, byggt eða keypt íbúð til eigin nota eða hefur barn á framfæri. Sama á við um 75% öryrkja samkvæmt örorkumati Tryggingastofnunar ríkisins [og þann sem misst hefur tekjur vegna langvarandi veikinda. Jafnframt skulu þeir eiga rétt á greiðslu sem eru atvinnulausir og hafa verið það í a.m.k. þrjú mánuði samtals síðustu sex mánuði áður en sótt er um greiðslu. Enn fremur skulu námsmenn, sem hafa verið í a.m.k. sex mánaða samfelldu námi síðustu tólf mánuði áður en sótt er um greiðslu eða munu fyrirsjáanlega stunda nám sem mun sannanlega taka þann tíma, eiga rétt á greiðslu.]¹⁾ ...¹⁾

Húsnæðisstofnun skal kynna réttindi samkvæmt þessum lið sérstaklega.

c. Aðrar innstæður en þær sem fram koma í a- og b-liðum skulu greiddar eigendum 1. janúar árið 2000.

d. Ákvæði laga um skyldusparnað, sbr. VIII. kafla laga nr. 86/1988, með síðari breytingum, um skattalega stöðu innstæðna, vaxtaáskvarðanir, vísitöluútreikning og innheimtu skulu, eftir því sem við á, gilda til 1. janúar 2000.

e. Ráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari reglur um innstæður á skyldusparnaðarreikningum.

¹⁾ L. 12/1994, 6. gr.

■ **V.** ...

■ **[VI.** Húsnæðisstofnun ríkisins getur heimilað frestun á greiðslum hjá einstökum lánþegum Byggingarsjóðs ríkisins og skuldurum fasteignaveðbréfa húsbrefadeildar ef viðkomandi hefur orðið fyrir verulegri tekjuskerðingu vegna at-

vinnuleysis, minnkandi atvinnu, veikinda eða annarra óviðráðanlegra aðstæðna. Ákvæði þetta fellur úr gildi 1. janúar 1996.]¹⁾

¹⁾ L. 12/1994, 7. gr.

■ [VII. . . .]¹⁾

¹⁾ L. 12/1994, 8. gr.

■ [VIII. Við gildistöku laga þessara skulu sveitarstjórnir kjósa húsnæðisnefndir, sbr. 39. gr. Kosningum skal lokið innan tveggja mánaða.]¹⁾

¹⁾ L. 58/1995, 29. gr.

ELDDRI ÚTGÁFA