

1998 nr. 44 3. júní

Lög um húsnæðismál

Tóku gildi 1. janúar 1999, sjá þó 52. gr. Breytt með 1. 84/1998 (tóku gildi 1. jan. 1999), 1. 157/1998 (tóku gildi 1. jan. 1999), 1. 121/1999 (tóku gildi 30. des. 1999), 32/2000 (tóku gildi 26. maí 2000), 1. 77/2001 (tóku gildi 15. júní 2001), 1. 155/2001 (tóku gildi 31. des. 2001), 1. 86/2002 (tóku gildi 23. maí 2002), 1. 163/2002 (tóku gildi 30. des. 2002), 1. 57/2004 (tóku gildi 1. júlí 2004 nema brbákv. I sem tók gildi 14. júní 2004), 1. 120/2004 (tóku gildi 3. des. 2004), 1. 137/2005 (tóku gildi 30. des. 2005), 1. 125/2008 (tóku gildi 7. okt. 2008), 1. 138/2008 (tóku gildi 13. des. 2008), 1. 87/2009 (tóku gildi 20. ágúst 2009), 1. 107/2009 (tóku gildi 31. okt. 2009), 1. 120/2009 (tóku gildi 1. jan. 2010), 1. 66/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010), 1. 152/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011), 1. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011), 1. 29/2011 (tóku gildi 9. apríl 2011), 1. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011) og 1. 134/2011 (tóku gildi 1. okt. 2011).

1. þáttur. Almenn ákvæði.

I. kafli. Tilgangur og orðskýringar.

■ 1. gr. Tilgangur.

□ Tilgangur laga þessara er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

■ 2. gr. Orðskýringar.

□ Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

[*Almenn lán* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir til kaupa, byggingar eða endurbóta á íbúðarhúsnæði gegn afhendingu ÍLS-veðbréfs.]¹⁾

...¹⁾

[*Félagasamtök* merkja almenn félög eða almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtímamarkmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

[*Félög* merkja félög sem rekin eru að hætti samvinnufélaga, hlutafélaga, einkahlutafélaga, sjálfseignarstofnana eða félaga með ótakmarkaðri ábyrgð og hafa að markmiði að byggja, eiga og reka leiguhúsnæði.

[*Fjármögnunarbref* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs (íbúðabréf) eða hafa verið gefin út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna (húsbref og húsnæðisbref) í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða.]¹⁾

...¹⁾

[*Húsnæðislán* nefnast þær lánveitingar sem Íbúðalánasjóður annast samkvæmt lögum þessum.

[*Íbúðabréf* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn selur á almennum markaði í því skyni að afla fjár fyrir lánveitingar sínar.]¹⁾

[*ÍLS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Íbúðalánasjóðs með veði í íbúðarhúsnæði.]¹⁾

[*Lán til leiguíbúða* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, aðilum á þeirra vegum, félögum eða félagasamtökum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði með veði í hlutaðeigandi eign.

[*Viðbótarlán* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir einstaklingum til viðbótar almennu húsnæðisláni til öflunar eigin húsnæðis með veði í hlutaðeigandi eign, næst á eftir fasteignaveðbréfi, eftir tilvísun húsnæðisnefndar sveitarfélags, [eða ÍLS-veðbréfi].¹⁾

[*Lán vegna hjúkrunarheimila* eru lán sem Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum til kaupa eða byggingar hjúkrunarheimila á grundvelli samnings um byggingu og leigu hjúkrunarheimila fyrir aldraða milli [ráðuneytisins]²⁾ og [þess ráðu-

neytis er fer með fjárreiður ríkisins]³⁾ annars vegar og viðkomandi sveitarfélags hins vegar með veði í hlutaðeigandi eign.]⁴⁾

¹⁾ L. 57/2004, 1. gr. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr. ³⁾ L. 126/2011, 264. gr. ⁴⁾ L. 120/2009, 20. gr.

2. þáttur. Stjórn húsnæðismála.

II. kafli. Skipulag.

■ 3. gr. Yfirstjórn.

□ [Ráðherra]¹⁾ fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til.

¹⁾ L. 126/2011, 264. gr.

■ 4. gr. Íbúðalánasjóður.

□ Stofna skal sérstakan lánasjóð er nefnist Íbúðalánasjóður [og lánar til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi].¹⁾ Íbúðalánasjóður skal annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögum þessum. Skal sjóðurinn vera ráðgefandi fyrir [ráðherra]²⁾ og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum og fara með þau verkefni sem getið er í lögum þessum og ráðherra felur honum með reglugerð. [Ráðherra]²⁾ getur krafist stjórn Íbúðalánasjóðs um gögn og upplýsingar sem snerta málefni sjóðsins.

□ Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarfarslega undir [ráðherra].²⁾ [Aðsetur stofnunarinnar er í Reykjavík, nema ráðherra ákveði annað.]³⁾

¹⁾ L. 57/2004, 2. gr. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr. ³⁾ L. 121/1999, 2. gr.

■ 5. gr. Sveitarstjórnir.

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu.

■ 6. gr. Húsnæðisnefndir.

□ Sveitarstjórnir skipa húsnæðisnefndir sveitarfélaga.

□ Húsnæðisnefndir sveitarfélaga fara með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélags.

III. kafli. Íbúðalánasjóður.

■ 7. gr. Stjórn.

□ [Ráðherra]¹⁾ skipar stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Stjórnina skipa fimm menn og jafnmargir til vara. [Ráðherra]¹⁾ skipar formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna, en stjórn sjóðsins skiptir að öðru leyti með sér verkum. Ráðherra ákveður þóknun stjórnarmanna.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ 8. gr. Framkvæmdastjóri.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs ræður framkvæmdastjóra til fimm ára í senn. [Kjararáð ákveður starfskjör framkvæmdastjóra.]¹⁾ Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk. Hann annast daglegan rekstur skrifstofu sjóðsins, fjárreiður og reikningsskil. Framkvæmdastjóri framfylgir ákvörðunum stjórnar Íbúðalánasjóðs.

¹⁾ L. 87/2009, 9. gr.

■ 9. gr. Verkefni.

□ Verkefni Íbúðalánasjóðs eru:

1. Að annast lánveitingar og sinna [viðskiptum með skuldabréf sem sjóðurinn gefur út]¹⁾ í samræmi við ákvæði laga þessara.

2. Að annast lánveitingar til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði.

[3. Að kaupa eða endurfjármagna skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði.]²⁾

[4.]²⁾ Að hafa umsjón með fjárhag, rekstri og annarri starfsemi Íbúðalánasjóðs og geta þess að sjóðurinn starfi í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

[5.]²⁾ Að gera fjárhagsáætlun fyrir sjóðinn í samræmi við ákvæði fjárlaga þar sem fram komi sundurliðaður áætlaður rekstrarkostnaður.

[6.]²⁾ Að koma á framfæri við almenning upplýsingum um hlutverk og þjónustu Íbúðalánasjóðs.

[7.]²⁾ Að stuðla að tækninýjungum og öðrum umbótum í byggingariðnaði, m.a. með veitingu lána eða styrkja samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð sem ráðherra setur.

[8. Að leigja eða fela öðrum með samningi að annast leigumíðlun með íbúðarhúsnæði sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið á nauðungaruppboði samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð³⁾ sem ráðherra setur.]⁴⁾

[9.]⁴⁾ Að fylgjast með íbúðarþörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði.

[10.]⁴⁾ Að sinna öðrum verkefnum sem ráðherra felur sjóðnum með reglugerð á sviði húsnæðismála.

¹⁾ L. 57/2004, 3. gr. ²⁾ L. 125/2008, 10. gr. ³⁾ Rg. 7/2010, sbr. 352/2010. ⁴⁾ L. 138/2008, 1. gr.

■ 10. gr. Tekjur.

□ Íbúðalánasjóður fjármagnar þau verkefni sem honum eru falin samkvæmt lögum þessum með þeim hætti sem hér segir:

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

2. [Með útgáfu og sölu íbúðabréfa og lántöku samkvæmt fjárlögum hverju sinni.]¹⁾

3. [Með þjónustugjöldum skv. 49. gr.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 4. gr.

■ 11. gr. [Eigna- og skuldastýring.]¹⁾

□ Íbúðalánasjóður skal varðveita og ávaxta það fé sem hann hefur umsjón með. Stjórn Íbúðalánasjóðs getur, að fengnu samþykki [ráðherra],²⁾ tekið ákvörðun um að fela öðrum varðveislu eigna sjóðsins, að nokkru leyti eða öllu. Þess skal gætt að sjóðurinn hafi jafnan nægilegt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs skal eftir því sem kostur er, og að fengnu samþykki [ráðherra],²⁾ semja við aðila á markaði um afgreiðslu og innheimtu lána eða einstakra flokka þeirra.]¹⁾

□ [Íbúðalánasjóður skal halda jafnvægi milli inn- og útgreiðslna sjóðsins og gera áætlanir þar um. Sjóðurinn skal koma upp áhættustýringarkerfi í því skyni.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að eiga viðskipti með fjármögnunarbréf sín og önnur verðbréf. Ráðherra setur í reglugerð³⁾ ákvæði um áhættuviðmið, áhættustýringu, innra eftirlit og viðskipti sjóðsins með verðbréf að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og Fjármálaeftirlitsins.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 5. gr. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr. ³⁾ Rg. 544/2004, sbr. 896/2005.

■ 12. gr. Skipulag.

□ Ráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð, að fenginni tillögu stjórnar Íbúðalánasjóðs, frekari verkefni og skipulag sjóðsins, þar á meðal skiptingu hans í svið eða deildir að því leyti sem ekki er kveðið á um í lögum þessum.

IV. kafli. Húsnæðisnefndir.

■ 13. gr. Skipan.

□ Sveitarstjórn skipar húsnæðisnefnd að loknum hverjum sveitarstjórnarkosningum. Nefndina skipa þrjú til fimm menn og jafnmargir til vara. Formaður skal kjörinn af sveitarstjórn en að öðru leyti skiptir nefndin með sér verkum.

■ 14. gr. Verkefni.

□ Helstu verkefni húsnæðisnefndar sveitarfélags eru:

1. Að gera árlega áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og að hafa milligöngu um, og geta átt frumkvæði að því, að aflað verði húsnæðis í því skyni og aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.

2. . . .¹⁾

3. Að hafa milligöngu um töku lána hjá Íbúðalánasjóði fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga.

4. Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnæðismál og húsaleigusamninga.

5. Að aðstoða aldraða og fatlaða, svo og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, sammingsgerð o.fl.

□ Jafnframt sér húsnæðisnefnd um önnur þau verkefni sem sveitarstjórn felur henni á sviði húsnæðismála. Húsnæðisnefndir setja sér starfsreglur sem sveitarstjórnir skulu staðfesta og almenningur skal hafa greiðan aðgang að.

□ Húsnæðisnefnd er heimilt að taka gjöld fyrir þjónustu sem hún veitir skv. 1. mgr. og á grundvelli gjaldskrár sem sveitarstjórn staðfestir. Gjöld þessi mega ekki nema hærrí upphæð en sem nemur kostnaði við þá þjónustu sem húsnæðisnefnd lætur einstaklingum í té.

¹⁾ L. 120/2004, 1. gr.

3. þáttur. Húsnæðislán.

V. kafli. Almenn ákvæði.

■ 15. gr. [Lánveitingar Íbúðalánasjóðs. Kaup skuldabréfa af fjármálaefyrirtækjum.]¹⁾

□ Íbúðalánasjóður annast lánveitingar samkvæmt eftirfarandi lánaflökkum:

1. *Almenn lán* skv. VI. kafla laga þessara til [endurbóta],²⁾ byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði.

2. *Viðbótarlán* til einstaklinga skv. VII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á eigin íbúðarhúsnæði.

3. *Lán til leiguíbúða* til sveitarfélaga, félagasamtaka og félaga skv. VIII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til útleigu.

□ [Íbúðalánasjóði er heimilt að kaupa skuldabréf fjármálaefyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði. Ekki þarf að leita samþykkis skuldara fyrir slíkri yfirfærslu. Ráðherra er heimilt að mæla nánar fyrir um slíka yfirfærslu í reglugerð.]¹⁾

¹⁾ L. 125/2008, 11. gr. ²⁾ L. 57/2004, 6. gr.

■ 16. gr. Aðrir lánaflökka.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt, að fengnu samþykki [ráðherra],¹⁾ að stofna til nýrra lánaflökka. Gert skal ráð fyrir öllum lánaflökkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár sem veiting láns fer fram.

□ Um nánari skilyrði lánveitinga samkvæmt þessari grein fer eftir því sem ákveðið er í lögum þessum og reglugerð²⁾ sem [ráðherra]¹⁾ setur að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 584/2001. Rg. 57/2009.

■ 17. gr. [Aðskilnaður lánaflökka.

□ Íbúðalánasjóður skal halda mismunandi lánaflökkum sjóðsins aðgreindum í bókhaldi og gefa út flokka markaðshæfra íbúðabréfa í nafni sjóðsins með þeim kjörum og skilmálum sem ákveðin eru með lögum þessum eða reglugerð.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 7. gr.

VI. kafli. [Almenn lán – íbúðabréf.]¹⁾¹⁾ L. 57/2004, 19. gr.**■ 18. gr. Greiðslumat.**

□ [Um skilyrði þess að Íbúðalánasjóður samþykki lánveitingu til umsækjanda fer eftir viðmiðunarreglum sem stjórn sjóðsins setur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt er sjóðnum heimilt að synja um lánveitingu.

□ . . . ¹⁾]²⁾¹⁾ L. 120/2004, 2. gr. ²⁾ L. 57/2004, 8. gr.**■ 19. gr. [ÍLS-veðbréf.]¹⁾**

□ [Lán Íbúðalánasjóðs eru greidd út í peningum. Áður en kemur til útgreiðslu láns skal lántaki gefa út ÍLS-veðbréf og þinglýsa því. [ÍLS-veðbréf getur verið verðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, eða óverðtryggt. Skal það bera vexti skv. 21. gr.]²⁾

□ [Lánveiting samkvæmt ÍLS-veðbréfi getur numið allt að 90% af matsverði íbúðar. Taka ber tillit til framar áhvílandi lána þannig að ÍLS-veðbréfið sé innan þessara marka. Ráðherra getur með reglugerð³⁾ ákveðið hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa sem miðast við að veðbréfið hvíli á fyrsta veðrétti. Ella skulu uppfærð, framar áhvílandi lán koma til frádráttar hámarksfjárhæð.]⁴⁾

¹⁾ L. 57/2004, 9. gr. ²⁾ L. 134/2011, 1. gr. ³⁾ Rg. 522/2004, sbr. 824/2004, 958/2004, 300/2006, 574/2008, 402/2009 og 1038/2009. Rg. 540/2006, sbr. 156/2007, 587/2007, 575/2008 og 552/2009. ⁴⁾ L. 120/2004, 3. gr.**■ 20. gr. Matsverð.**

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs setur reglur, sem [ráðherra]¹⁾ staðfestir, um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.**■ 21. gr. Lánstími og lánskjör.**

□ [Lánstími almennra lána getur verið allt að 40 ár, sbr. þó 48. gr. Ráðherra skal kveða nánar á um lánstíma einstakra lána flokka í reglugerð.

□ Fyrsti vaxtadagur ÍLS-veðbréfs er fimm dögum eftir að bréfið er tilbúið til afhendingar hjá Íbúðalánasjóði. Frá og með þeim degi greiðir sjóðurinn út höfuðstól keypts ÍLS-veðbréfs án vaxta og verðbóta, [ef við á],¹⁾ og að frádrægnu lántökugjaldi.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar vexti ÍLS-veðbréfa með hliðsjón af fjármögnunarkostnaði í reglulegum útboðum íbúðabréfa og fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána skv. 23. gr. að viðbættu vaxtaálagi skv. 28. gr.

□ [Vextir af verðtryggðum ÍLS-veðbréfum skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann en vextir af óverðtryggðum ÍLS-veðbréfum geta verið breytilegir. Íbúðalánasjóður skal setja reglur um vaxtakjör óverðtryggðra lána.]¹⁾ Veðlánaflutningur milli fasteigna er heimill. Kveða skal í reglugerð²⁾ nánar á um hvenær slík heimild er fyrir hendi og með hvaða skilyrðum.]³⁾

¹⁾ L. 134/2011, 2. gr. ²⁾ Rg. 522/2004, sbr. 1114/2007, 402/2009, 1038/2009 og 439/2010. ³⁾ L. 57/2004, 10. gr.**■ 22. gr. [Íbúðabréf.]**

□ [Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf. Íbúðabréf skulu gefin út sem framseljanleg rafrænt eignaskráð verðbréf.]¹⁾²⁾

¹⁾ L. 120/2004, 4. gr. ²⁾ L. 57/2004, 11. gr.**■ 23. gr. [Greiðslur lána.]**

□ Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, verðbætur og vexti af ÍLS-veðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu fjármögnunarbréfa sjóðsins.

Skuldurum ÍLS-veðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga.

□ Ráðherra er heimilt, við sérstakar aðstæður og að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa verði aðeins heimilar gegn greiðslu þóknunar sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs. Geta skal um þessa heimild í skilmálum ÍLS-veðbréfa.]¹⁾

□ [Prátt fyrir ákvæði 1. og 2. mgr. getur [ráðherra]²⁾ heimilað Íbúðalánasjóði með reglugerð, í samræmi við almennar lagaheimildir á hverjum tíma, að bjóða skuldurum ÍLS-veðbréfa að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem Íbúðalánasjóður getur áskilið sér ef lántaki, sem afsalar sér umræddum rétti, hyggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.]³⁾

¹⁾ L. 57/2004, 12. gr. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr. ³⁾ L. 120/2004, 5. gr.**■ 24. gr. [Greiðslukjör íbúðabréfa.]**

□ Íbúðabréf skulu gefin út í verðbréfaflokkum. Stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu til [ráðherra]¹⁾ um vexti, verðtryggingarskilmála, endurgreiðsluform og lánstíma í hverjum flokki.]²⁾

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ L. 57/2004, 13. gr.**■ 25. gr. [Gjaldfallin fjármögnunarbréf.]**

□ Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta af fjármögnunarbréfum, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitj- að innan tíu ára frá gjalddaga. Endurgreiðslur fjármögnunarbréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu fjármögnunarbréfa fer eftir almennum lögum.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 14. gr.**■ 26. gr. [Viðskipti með íbúðabréf.]**

□ Íbúðabréf skulu vera skráð á skuldabréfamarkaði, svo sem á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að koma á fót aðalmiðlarakerfi með íbúðabréf.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að lána aðalmiðlara verðbréf gegn tryggingu til að liðka fyrir verðmyndun á markaði.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 15. gr.**■ 27. gr. Eftirlit.**

□ [Fjármálaeftirlitið skal hafa eftirlit með því að starfsemi Íbúðalánasjóðs sé í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra samkvæmt þeim. Um eftirlitið fer samkvæmt ákvæðum laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi eftir því sem við á.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, 16. gr.**■ 28. gr. Vaxtaálag.**

□ [Íbúðalánasjóði er heimilt að áskilja sér vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins. [Ráðherra]¹⁾ ákveður vaxtaálag þetta að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs.]²⁾

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ L. 57/2004, 17. gr.**■ 29. gr. Reglugerð.**

□ [[Ráðherra]¹⁾ getur sett frekari fyrirmæli í reglugerð²⁾ um lánveitingar Íbúðalánasjóðs, [kaup skuldabréfa af fjármála- fyrirtækjum sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði],³⁾ tilhögun viðskipta og útgáfu íbúðabréfa.]⁴⁾

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 6/1996, sbr. 169/1997 og 744/2001. Rg. 688/2001. Rg. 522/2004, sbr. 824/2004, 958/2004, 1017/2005, 300/2006, 539/2006, 574/2008,

402/2009, 1038/2009 og 439/2010. Rg. 540/2006, sbr. 156/2007, 587/2007, 575/2008 og 552/2009. ³⁾ L. 125/2008, 12. gr. ⁴⁾ L. 57/2004, 18. gr.

[VII. kafli. Lán vegna hjúkrunarheimila.]¹⁾

¹⁾ L. 120/2009, 21. gr.

■ [30. gr. Almenn.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum lán vegna hjúkrunarheimila sem nemur allt að 100% af byggingarkostnaði eða kaupverði hjúkrunarheimilis fyrir aldraða á grundvelli samnings sem gerður hefur verið milli [ráðuneytisins]¹⁾ og [þess ráðuneytis er fer með fjárreiður ríkisins]²⁾ annars vegar og viðkomandi sveitarfélags hins vegar um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis.

□ Lán vegna hjúkrunarheimila skulu tryggð með veði á fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi hjúkrunarheimili. Lánið er verðtryggt með föstum vöxtum án heimildar til uppgreiðslu þess. Lánstíminn má nema allt að 40 árum.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum lán á framkvæmdatíma sem nemur allt að 100% byggingarkostnaðar eins og kostnaðurinn er við lánveitingu á grundvelli samningsins um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis, sbr. 1. mgr., enda séu fullnægjandi tryggingar veittar að mati stjórnar Íbúðalánasjóðs.

□ [Ráðherra]¹⁾ setur með reglugerð³⁾ frekari ákvæði um skilyrði lána vegna hjúkrunarheimila, svo sem lánsúmsóknir, lánskjör og lánveitingu, þar með talið lánveitingu á framkvæmdatíma.]⁴⁾

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ L. 126/2011, 264. gr. ³⁾ Rg. 355/2010. ⁴⁾ L. 120/2009, 21. gr.

... ¹⁾

¹⁾ L. 120/2004, 6. gr.

[VIII. kafli. Lán til leiguíbúða.

■ [33. gr. Almenn.

□ Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, er hafa að markmiði að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða.

□ Samþykktir eða stofnskrár félaga og félagasamtaka skv. 1. mgr. skulu hafa hlotið staðfestingu [ráðherra]¹⁾ áður en þau eru skráð og hefja starfsemi sína.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ [34. gr. Samþykktir.

□ Í samþykktum félaga og félagasamtaka skulu vera ákvæði um eigið fé, fjárhagslega ábyrgð, skipun stjórnar, fjölda stjórnarmanna, kjör stjórnarmanna, fundarboðun, hver geti skuldbundið félagið, reikningsár og endurskoðun og ráðstöfun eigin fjár við slit félags. Í reglugerð,¹⁾ sem [ráðherra]²⁾ setur, skal setja nánari fyrirmæli um efni samþykta félaga og félagasamtaka, svo og skilyrði um eigið fé og fjárhagslega ábyrgð slíkra aðila.

□ [Ráðherra]²⁾ lætur gera fyrirmyndir að samþykktum skv. 1. mgr.

□ [Ráðuneytið]²⁾ heldur skrá yfir félög og félagasamtök sem hlotið hafa staðfestingu ráðherra. Allar breytingar á samþykktum slíkra aðila skulu tilkynntar [ráðuneytinu]²⁾ þegar í stað.

□ Samþykktir, sem [ráðuneytið]²⁾ hefur þegar staðfest vegna félaga og félagasamtaka, sem undir lög þessi falla, halda gildi sínu.

¹⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ [35. gr. Lánsúmsóknir.

□ Þegar sótt er um lán til leiguíbúða skv. 33. gr. skal koma fram í lánsúmsókn fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða,

framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegum nauðsynlegs viðbótarfjár. Að lokinni athugun tekur Íbúðalánasjóður ákvörðun um hvort framkvæmdin og lánveiting falli að settum skilyrðum fyrir láni.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að hafna lánsúmsókn ef íbúðarhúsnæði telst óvandað eða ófullnægjandi að mati stjórnar sjóðsins.

□ [Ráðherra]¹⁾ setur með reglugerð²⁾ frekari ákvæði um skilyrði lána til leiguíbúða, þar á meðal um gerð íbúða, stærðir þeirra, hagkvæmni og byggingarkostnað, svo og úrræði til þess að tryggja sem lægst íbúðarverð.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009.

■ [36. gr. Lánskjör.

□ Lán til leiguíbúða sem veitt eru sveitarfélögum, félagasamtökum og félögum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði skulu tryggð með veði í hlutaðeigandi íbúð. Lánin skulu vera að fullu verðtryggt og höfuðstóll þeirra miðast við vísitölu neysluverðs eins og hún er á hverjum tíma.

□ Lán til leiguíbúða mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem stjórn Íbúðalánasjóðs hefur samþykkt.

□ Lánstími lána skv. 1. og 2. mgr. má nema allt að 50 árum. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum. Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

□ [Vextir af lánnum til leiguíbúða geta verið fastir eða breytilegir. Fastir vextir og vaxtaálag ákveðast á sama hátt og vextir ÍLS-veðbréfa, sbr. 21. og 28. gr., en stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða breytilega vexti. Ráðherra getur heimilað Íbúðalánasjóði með reglugerð¹⁾ að bjóða lántakendum skv. 1. mgr. að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem Íbúðalánasjóður getur áskilið sér ef lántaki sem afsalar sér umræddum rétti hyggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði Íbúðalánasjóðs vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.]²⁾

¹⁾ Rg. 57/2009. ²⁾ L. 120/2004, 7. gr.

■ [37. gr. Ráðstöfun leiguhúsnæðis.

□ Um rétt til leiguhúsnæðis fer eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda og því hvort tekjur hans og eignir eru innan tekju- og eignamarka sem nánar skulu ákveðin í reglugerð¹⁾ er [ráðherra]²⁾ setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.

□ Um ráðstöfun íbúðarhúsnæðis sem húsnæðissamvinnufélög hafa fengið lán til byggingar eða kaupa á samkvæmt ákvæðum þessa kafla fer að öðru leyti eftir lögum um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

□ Aðilum, sem byggja eða kaupa leiguíbúðir, er heimilt að selja leigutaka, sem uppfyllir skilyrði 1. mgr., eignarhlut í íbúð með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni en greiðist síðan með fullum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs, án vaxta. Nánari reglur um eignarhlut leigutaka skulu settar í reglugerð.¹⁾

□ Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnæðis nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs.

¹⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ **38. gr. Leiguíbúðir sveitarfélaga.**

□ Sveitarfélagi er heimilt að stofna hlutafélag, sjálfseignarstofnun eða félag með ótakmarkaðri ábyrgð er annist útleigu íbúða í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjórn er heimilt að leggja slíku félagi til íbúðir í eigu sveitarfélags, ásamt þeim skuldbindingum sem þeim fylgja.

□ Áður en skráning hlutafélags fer fram skulu samþykktir þess staðfestar af [ráðherra].¹⁾

□ Stofni sveitarfélag hlutafélag skv. 1. mgr. skal allt hlutfé þess vera í eigu sveitarfélags og skal sala þess óheimil án samþykkis [ráðherra].¹⁾ Að öðru leyti skulu ákvæði laga um hlutfélög gilda um slíkt félag eftir því sem við getur átt.

□ Sveitarfélag er leggur félagi skv. 1. mgr. til íbúðir í eigu sveitarfélagsins ber áfram ábyrgð á þeim fjárhagsskuldbindingum sem til hefur verið stofnað vegna byggingar eða kaupa slíkra íbúða.

□ Ráðherra setur nánari ákvæði í reglugerð²⁾ um skilyrði þess að sveitarstjórn megi stofna félag skv. 1. mgr., hvað skuli koma fram í samþykktum þess og hvernig skuli hagað yfirfærslu eigna og skulda til slíks félags.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009.

■ **39. gr. Leigufjárhæð.**

□ [Ráðherra]¹⁾ er heimilt að ákveða í reglugerð²⁾ að mánaðarlegt leigugjald íbúða sem njóta láns til leiguíbúða úr Íbúðalánasjóði skuli miðast við afborganir og vexti af slíku láni og vaxtakostnað af framlagi eiganda íbúðar auk almenns rekstrararkostnaðar. Víki lánatakandi frá viðmiðunarleiguupphæð er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnæðis sem veitt hefur verið.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 873/2001, sbr. 56/2009.

■ **40. gr. Eftirlit með félögum og félagasamtökum.**

□ Félög og félagasamtök samkvæmt lögum þessum skulu láta Íbúðalánasjóði í té bókhaldsgögn, ársskýrslur og upplýsingar um framkvæmdir, húsbýggingar, ráðstöfun leiguhúsnæðis og ákvörðun leigufjárhæðar óski Íbúðalánasjóður eftir því.

□ Komi í ljós að félög eða félagasamtök hafi vikið frá skilyrðum lánveitinga eða um ráðstöfun leiguhúsnæðis er Íbúðalánasjóði heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

4. þáttur. Önnur ákvæði.

IX. kafli. [Kæruheimild.]¹⁾

¹⁾ L. 66/2010, 19. gr.

■ **41. gr. . . .¹⁾**

¹⁾ L. 66/2010, 17. gr.

■ **42. gr. [[Málsmeðferð.]¹⁾**

□ Málsaðili getur skotið ákvörðun Íbúðalánasjóðs, húsnæðisnefndar eða þeirrar nefndar á vegum sveitarfélags sem falið hefur verið verkefni húsnæðisnefndar til [úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála, sbr. lög nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga, með síðari breytingum].¹⁾ Skal það gert innan [þriggja mánaða]²⁾ frá því að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. [Nefndin skal taka erindi til meðferðar án tafar og kveða upp úrskurð sinn innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni].¹⁾

□ Málskot til nefndarinnar frestar ekki framkvæmd kærðrar ákvörðunar nema nefndin ákveði annað.

□ Úrskurði [úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála]¹⁾ verður ekki skotið til [ráðherra].³⁾

□ [Ráðherra]³⁾ getur með reglugerð⁴⁾ sett nánari ákvæði um störf og starfshætti [úrskurðarnefndar]¹⁾ og skrifstofuhald.⁵⁾

¹⁾ L. 66/2010, 18. gr. ²⁾ L. 152/2010, 46. gr. ³⁾ L. 162/2010, 19. gr. ⁴⁾ Rg. 459/1999. ⁵⁾ L. 77/2001, 2. gr.

X. kafli. [Varasjóður húsnæðismála.]¹⁾

¹⁾ L. 86/2002, 1. gr.

■ **43. gr. [Varasjóður húsnæðismála.**

□ Starfræktur skal sérstakur varasjóður húsnæðismála í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála er sjálfstæð rekstrareining en [ráðherra]¹⁾ hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og setur honum reglur samkvæmt lögum þessum.

□ [Ráðherra]¹⁾ skipar fimm manna ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Ráðgjafarnefnd skipa fimm menn og jafnmargir til vara. Þrír nefndarmenn ásamt varamönnum skulu skipaðir eftir tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga, einn ásamt varamanni eftir tilnefningu [þess ráðherra er fer með fjárreiður ríkisins]²⁾ og einn ásamt varamanni af [ráðherra].¹⁾ [Ráðherra]¹⁾ skipar formann nefndarinnar og varamann hans úr hópi aðalmanna. Þóknun nefndarmanna greiðist úr sjóðnum samkvæmt ákvörðun ráðherra auk annars kostnaðar við störf nefndarinnar.³⁾

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ L. 126/2011, 264. gr. ³⁾ L. 86/2002, 1. gr.

■ **44. gr. [Hlutverk ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála.**

□ Hlutverk ráðgjafarnefndar er:

1. Að veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Rekstrarframlög til sveitarfélaga skulu reiknuð út [að teknu tilliti til tekjumöguleika þeirra og nýtingar tekjustofna]¹⁾ í samræmi við sérstakt reiknilíkan sem nánar skal skilgreina í reglugerð.²⁾

2. Að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innlestum félagslegum íbúðum á almennum markaði í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er hærra en markaðsverð íbúðanna. Heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst en breytt síðan í félagslegar leiguíbúðir. Hámark niðurgreiðslu má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar sem um er að ræða. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrr en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag. Framlög skulu sveitarfélagin nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna.

3. Að hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána skv. 45. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum eldri varasjóðs samkvæmt lögnum.

4. Að hafa umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 53. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

5. Að veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.

6. Að sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

□ Varasjóður húsnæðismála skal starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 1., 2., 3. og 4. tölul. þessarar greinar. Ráðgjafarnefnd er þó heimilt að færa fé á milli verkefna skv. 1., 2., og 4. tölul. ef ástæða þykir til og

að fengnu samþykki ráðherra. [Á sama hátt getur ráðgjafarnefnd fært raunvexti af 3. tölul. til annarra verkefna sjóðsins.]³⁾ Ráðherra setur nánari vinnureglur og samþykkir framlög að fengnum tillögum frá ráðgjafarnefnd. Ráðherra setur reglugerð²⁾ um nánari framkvæmd á grundvelli rammasamkomulags ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála.]⁴⁾

¹⁾ L. 137/2005, 1. gr. ²⁾ Rg. 656/2002, sbr. 1180/2005. ³⁾ L. 120/2004, 8. gr. ⁴⁾ L. 86/2002, 1. gr.

■ 45. gr. [Varasjóður viðbótarlána.

□ Varasjóður viðbótarlána bætir einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánnum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Þegar fyrirsjáanlegt er að ábyrgð eða kostnaður muni falla á varasjóðinn skal Íbúðalánasjóður tilkynna stjórn varasjóðs slíkt.

□ ...¹⁾

□ Nánari ákvæði um varasjóð viðbótarlána skulu sett í reglugerð²⁾ um varasjóð húsnæðismála sem [ráðherra]³⁾ gefur út að höfðu samráði við ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála.]⁴⁾

¹⁾ L. 120/2004, 9. gr. ²⁾ Rg. 656/2002, sbr. 754/2003 og 1180/2005. ³⁾ L. 162/2010, 19. gr. ⁴⁾ L. 86/2002, 1. gr.

XI. kafli. Ýmis ákvæði.

■ 46. gr. ...¹⁾

¹⁾ L. 157/1998, 2. gr.

■ 47. gr. Afskriftir.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu íbúðar.

□ [[Stjórn Íbúðalánasjóðs er einnig heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sjóðsins þegar íbúð sem stóð að veði fyrir viðkomandi kröfu hefur eyðilagst af óviðráðanlegum orsökum. Afskriftaheimildin nær til veðkrafna sjóðsins að því leyti sem söluverð, afsláttur eða bætur duga ekki til að greiða þær upp miðað við veðröð áhvílandi lána. Skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari málsgrein er að fasteignareigandi hafi tekið venjubundnar fasteignatryggingar.]¹⁾

□ [Íbúðalánasjóði er heimilt að semja við einstaklinga um niðurfellingu á hluta af skuldum þeirra við sjóðinn gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila, enda sé niðurfelling skulda liður í samræmdum aðgerðum kröfuhafa, þ.m.t. fjármála-fyrirtækja, í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum viðkomandi. Þá er Íbúðalánasjóði heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur í samræmi við ákvæði laga nr. 63/1985, um greiðslujöfnun fasteignaveðlana til einstaklinga, og ákvæði laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.]²⁾

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fengnum tillögum ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála og í samráði við viðkomandi sveitarfélag að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur sjóðsins á félagslegri leiguíbúð sveitarfélags. Skilyrði þessa er að eign sú sem stendur að veði fyrir viðkomandi kröfu verði ekki leigð út vegna slæms ástands og verði afskrifuð þar sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja hana í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins. Viðkomandi sveitarfélag leggur fram a.m.k. jafnháa upphæð og Íbúðalánasjóður. [Ráðherra]³⁾ setur, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs og ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála, reglugerð m.a. um nánari skilyrði fyrir afskriftum útistandandi veð-

krafna Íbúðalánasjóðs á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélags.]⁴⁾

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fengnum tillögum eftirlitsnefndar með fjármálum sveitarfélaga, og með samþykki [ráðherra],³⁾ að semja við sveitarfélag um afskrift á hluta af skuldum þess við sjóðinn gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila og hluta skulda, enda séu fjármál viðkomandi sveitarfélags til meðferðar hjá eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga, sbr. 74. og 75. gr. sveitarstjórnarlaga. Einnig sé um að ræða lið í samræmdum aðgerðum kröfuhafa í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum sveitarfélagsins og ljóst að hagsmunum Íbúðalánasjóðs verði betur borgið með slíkum samningi.]⁵⁾

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að semja við félag eða félagasamtök um niðurfellingu á hluta af skuldum þeirra við sjóðinn gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila, enda sé niðurfelling skulda liður í samræmdum aðgerðum kröfuhafa í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum viðkomandi. Telji stjórn Íbúðalánasjóðs, m.a. með hliðsjón af 1. gr., að hagsmunum sjóðsins verði betur borgið með slíkum samningi sendir stjórnin tillögu þess efnis til umsagnar [ráðuneytisins],³⁾ [þess ráðuneytis er fer með fjárreiður ríkisins]⁶⁾ og Ríkisendurskoðunar. Skilyrði fyrir heimild Íbúðalánasjóðs til afskrifta er að þessir aðilar hafi fallist á tillögunna.]⁷⁾

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal afla samþykkis varasjóðs viðbótarlána til að afskrifa útistandandi veðkröfur viðbótarlána.]⁸⁾

□ [Ráðherra]³⁾ setur, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, reglugerð⁹⁾ um nánari framkvæmd innheimtu krafna skv. 1. mgr. og um skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari grein.

¹⁾ L. 57/2004, 21. gr. ²⁾ L. 107/2009, 8. gr. ³⁾ L. 162/2010, 19. gr. ⁴⁾ L. 86/2002, 2. gr. ⁵⁾ L. 155/2001, 1. gr. ⁶⁾ L. 126/2011, 264. gr. ⁷⁾ L. 163/2002, 1. gr. ⁸⁾ L. 77/2001, 3. gr. ⁹⁾ Rg. 359/2010.

■ 48. gr. Greiðsluvandi.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að veita skuldbreytingarlán til allt að [30 ára]¹⁾ í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum hjá lánþegum vegna almennra lána, viðbótarlána og lána sem sjóðurinn hefur yfirtekið, sbr. [2. mgr. 15. gr. og]²⁾ 53. gr. [Stjórn Íbúðalánasjóðs er einnig heimilt að veita lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, sem og lánþegum eldri leiguíbúðalána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, lán til skuldbreytingar á vanskilum til allt að 30 ára í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum.]³⁾ Skilyrði er að greiðsluvandi stafi af óvæntum tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu eða atvinnuleysis eða af öðrum ófyrirséðum atvikum.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt, með sömu skilyrðum og um getur í 1. mgr., að fresta greiðslum hjá einstökum lánþegum vegna almennra lána, viðbótarlána og lána sem sjóðurinn hefur yfirtekið, sbr. [2. mgr. 15. gr. og]²⁾ 53. gr., í allt að þrjú ár og leggja þær greiðslur við höfuðstól skuldarinnar, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvandi. Upphaflegur lánstími lengist sem nemur frestunartíma. [Heimilt er að fresta greiðslum tímabundið í heild eða að hluta, t.d. þannig að lánþegi greiði eingöngu vexti og verðbætur vegna vaxta. Þá er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að fresta hluta greiðslunnar með þeim hætti að færa hluta eftirstöðva á jöfnunarreikning, sbr. lög nr. 63/1985, og ákveða að endurgreiðsla lánsins fylgi greiðslumarki sem miðist við þann hluta eftirstöðvanna sem ekki var færður á jöfnunar-

reikning.]³⁾

□ Skuldbreytingarlán skv. 1. mgr. og frestun á greiðslum skv. 2. mgr. geta farið saman.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að lengja upphaflegan lánstíma lána sjóðsins hjá hverjum lántaka um allt að [30 ár]¹⁾ með sömu skilyrðum og nefnd eru í 1. mgr. Hámarkslánstími hvers láns má ekki vera lengri en [70 ár].¹⁾

□ Stjórn varasjóðs viðbótarlána skal samþykkja aðstoð Íbúðalánasjóðs skv. 1.–4. mgr. vegna lána sjóðsins sem eru með veði í íbúð sem viðbótarlán hvílir á.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fresta greiðslum hjá lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði og eldri lána sem Íbúðalánasjóður hefur yfirtekið, að heild eða hluta, svo sem vegna tímabundinna greiðsluerfiðleika.]³⁾ Skilyrði er að greiðsluvandi sé tilkominn vegna ófyrirséðra atvika eða endurskipulagningar á fjárhag félaga eða félagsamtaka, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda.

□ [Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að ákveða að ákvæði laga um greiðsluöfnun, sbr. lög nr. 63/1985, með áorðnum breytingum, taki einnig til lána sem veitt hafa verið til sveitarfélaga, félaga eða félagsamtaka til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, enda sé tilgangur heimildarinnar að greiðsluöfnun hafi bein áhrif á leigufjárhæðir eða búseturéttargreiðslur.]³⁾

□ Ráðherra setur nánari reglur⁴⁾ um framkvæmd þessa ákvæðis að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs.]⁵⁾

¹⁾ L. 138/2008, 2. gr. ²⁾ L. 125/2008, 13. gr. ³⁾ L. 107/2009, 9. gr. ⁴⁾ Rg. 584/2001, sbr. 954/2008. Rgl. 585/2008. ⁵⁾ L. 77/2001, 4. gr.

■ 49. gr. Gjaldtaka.

□ [Ráðherra]¹⁾ ákvarðar með reglugerð,²⁾ að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs, lántökugjöld, gjöld vegna innheimtu af lánnum stofnunarinnar sem eru í vanskilum og gjöld vegna skuldbreytinga, veðleyfa og veðbandslausna, svo og gjöld vegna annarrar sambærilegrar þjónustu. Heimilt er að jafna kostnaði niður á skuldara þannig að búseta hafi ekki áhrif á kostnaðinn.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 1016/2005, sbr. 504/2008.

■ 50. gr. Reglugerð.

□ [Ráðherra]¹⁾ setur með reglugerð²⁾ nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ Rg. 783/1998, sbr. 395/2001. Rg. 459/1999. Rg. 584/2001. Rg. 873/2001, sbr. 56/2009. Rg. 656/2002, sbr. 1180/2005 og 476/2007. Rg. 1016/2005, sbr. 504/2008. Rg. 57/2009. Rg. 359/2010.

■ 51. gr. Viðurlög.

□ Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim geta varðað sektum.

XII. kafli. Gildistaka og lagaskil.

■ 52. gr. Gildistaka.

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1999.

□ Við gildistöku laganna falla úr gildi lög nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins. Þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði I til bráðabirgða skulu þó halda gildi sínu. Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði II til bráðabirgða og snerta innlausn félagslegra íbúða og útreikning innlausnarverðs. Enn fremur halda gildi sínu þau ákvæði sem vísað er til í ákvæði IV til bráðabirgða og varða réttarstöðu eigenda félagslegra íbúða, svo og þær greinar sem vísað er til í ákvæði V til bráðabirgða og snerta réttarstöðu þeirra sem gert hafa samninga um leigu á félagslegum leigubúðum og kaupleigubúðum. Loks skulu þau ákvæði laga nr. 97/1993, sem vísað er til í ákvæði til

bráðabirgða VII um meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir, halda gildi sínu.

□ Við gildistöku laga þessara skal [ráðherra]¹⁾ gefa út þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem halda skulu gildi sínu skv. 2. mgr.

□ Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skulu ákvæði 13. gr. um skipan húsnæðisnefnda öðlast gildi þegar í stað. Frá sama tíma fellur úr gildi 39. gr. laga nr. 97/1993. Ákvæði 55. gr. um undirbúningsnefnd og 56. gr. um matsnefnd öðlast gildi þegar í stað. [Ráðherra]¹⁾ skal skipa nefndir þessar eigi síðar en 1. júní 1998.

□ Ákvæði 1. mgr. í ákvæði til bráðabirgða VII öðlast gildi þegar í stað.

□ Við gildistöku laganna skal Húsnæðisstofnun ríkisins lögð niður. Íbúðalánasjóður skal þá taka við hlutverki, réttindum, öllum eignum, skyldum og skuldbindingum Húsnæðisstofnunar ríkisins.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ 53. gr. Sameining sjóða.

□ Við gildistöku laga þessara skulu Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna lagðir niður og sameinaðir. Frá sama tíma tekur Íbúðalánasjóður við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Réttindi og undanþágur sem Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna njóta samkvæmt gildandi lögum skulu taka til Íbúðalánasjóðs.

□ Greiðslu- og vistunarstaður skuldaskjala, sem eru í eigu eða til innheimtu hjá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna, verður hjá Íbúðalánasjóði þegar hann tekur til starfa. Íbúðalánasjóður tekur við öllum réttindum og öllum skyldum tengdum skuldaskjölum í eigu þeirra eða aðild að dómsmálum sem þeir reka eða rekin eru gegn þeim. Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna skulu birta tvær auglýsingar þessa efnis í Lögbingingablaðinu. Skulu þær birtast með u.þ.b. tveggja vikna millibili, hin fyrri a.m.k. 30 dögum áður en Íbúðalánasjóður tekur til starfa. Ákvæði í veðskuldabréfum, sem gefin hafa verið út vegna lána úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna, skulu að öðru leyti halda gildi sínu.

□ Við gildistöku laga þessara skal Tryggingarsjóður vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga nr. 97/1993 lagður niður. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal frá sama tíma taka við og varðveita sérstaklega framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga sem runnið hafa til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla. Jafnframt tekur Íbúðalánasjóður við því hlutverki að bæta meðan þörf gerist byggingargalla sem ekki teljast eðlilegt viðhald á íbúðum sem slíkir aðilar hafa byggt og af hefur verið greitt tryggingagjald. Þegar framangreindu hlutverki Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla telst lokið skulu þeir fjármunir sem þá standa eftir endurgreiddir þeim framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins.

□ Við gildistöku laga þessara tekur varasjóður skv. X. kafla laga þessara og ákvæði til bráðabirgða VIII við þeim hluta sveitarfélaga sem þau hafa lagt til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

■ 54. gr. Skipun stjórnar.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal skipuð í fyrsta sinn frá og með 1. janúar 1999. Á sama tíma lýkur skipunartíma núverandi húsnæðismálastjórnar og til starfa tekur stjórn Íbúðalánasjóðs samkvæmt þessum lögum.

■ **55. gr. Undirbúningsnefnd.**

□ [Ráðherra]¹⁾ skipar fimm manna undirbúningsnefnd til þess að annast undirbúning og nauðsynlegar aðgerðir vegna stofnunar Íbúðalánasjóðs og yfirtöku réttinda og skyldna samkvæmt lögum þessum. Nefndin skal hafa heimild til þess að gera hvers kyns löggæringa, sem eru nauðsynlegir vegna fyrirhugaðrar starfrækslu Íbúðalánasjóðs. Við gildistöku laga þessara skal Íbúðalánasjóður bundinn við þá löggæringa. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

□ Undirbúningsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni alla nauðsynlega aðstoð sem hún óskar eftir.

□ Kostnaður við störf undirbúningsnefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ **56. gr. Matsnefnd.**

□ [Ráðherra]¹⁾ skipar nefnd þriggja óvilhallra manna til þess að leggja mat á allar eignir og skuldir Húsnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins, Byggingarsjóðs verkamanna og annarra sjóða sem Húsnæðisstofnun ríkisins fer með eða varðveitir. Niðurstöður nefndarinnar skulu liggja fyrir í síðasta lagi 1. mars 1999. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

□ Matsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni nauðsynlega aðstoð.

□ Kostnaður við störf nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

■ **I. Ákvæði laga nr. 97/1993.**

□ Þrátt fyrir ákvæði laga þessara skulu eftirtalin ákvæði laga nr. 97/1993, með síðari breytingum, ásamt fyrirsögnum einstakra greina, halda gildi sínu, að því er snertir lán sem veitt hafa verið úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna og eftir því sem við getur átt: 2.–4. mgr. 16. gr., 36. gr., 44. gr., 46. gr., 9.–13. mgr. 52. gr., 3. og 4. mgr. 58. gr. a, 64. gr., 2. mgr. 68. gr., 77. gr., 79. gr., 1., 3. og 4. mgr. 82. gr., 83.–86. gr., 93. gr. a og ákvæði IV til bráðabirgða í þeim lögum, þó með þeim takmörkunum sem fram koma í lögum þessum.

□ Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæðum til bráðabirgða II, IV, V og VII í lögum þessum.

□ Telji aðili sem borið getur réttindi og skyldur samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða II–V og VII á rétt sinn hallað af hálfu húsnæðisnefndar eða sveitarstjórnar, þar sem slík nefnd er ekki starfandi, við framkvæmd á þeim ákvæðum getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til [úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála]¹⁾ skv. IX. kafla laga þessara.

¹⁾ L. 66/2010, 20. gr.

■ **II. Innlausn eldri íbúða.**

□ Með íbúðir sem sveitarfélög hafa innleyst og ekki hefur verið endurútlutað á grundvelli eldri laga við gildistöku laga þessara og íbúðir sem sveitarfélög innleysa eftir gildistöku laga þessara skal farið samkvæmt lögum þessum.

□ Kaupskylda sveitarfélags eða annars framkvæmdaraðila sem kann að vera til staðar eftir að félagsleg íbúð hefur verið innleyst fellur niður eftir það.

□ Ákveði sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili að nýta sér forkaupsrétt á félagslegri íbúð eða kaupleiguíbúð, sem

boðin er til sölu, fellur slíkur réttur niður eftir að íbúð hefur verið ráðstafað á ný. Sveitarstjórn eða 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.

□ Kaupskylda sveitarfélags við nauðungarsölu íbúðar skv. 86. gr. laga nr. 97/1993 skal ekki vara lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals.

□ Á meðan kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga á félagslegu húsnæði varir samkvæmt ákvæðum laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, skulu húsnæðisnefndir, þar sem þær eru starfandi, annast meðferð mála vegna þeirra íbúða sem ganga til sveitarfélaga.

□ Um útreikning á innlausnarverði félagslegra íbúða, sem sveitarfélög leysa til sín skv. 1. mgr., skal beita fyrirmælum 1. og 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993. Hafi íbúð verið byggð eftir gildistöku laga nr. 51/1980 skal enn fremur gæta ákvæða 1. og 2. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, en annars 1.–3. og 8. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993, hafi íbúðin verið byggð fyrir gildistöku fyrrnefndra laga. Um íbúðir á vegum Byggingarsjóðs verkamanna fer eftir ákvæðum 90. gr. laga nr. 97/1993. Stjórn varasjóðs skv. 43. gr. laga þessara skal fjalla um heimildir húsnæðisnefnda skv. 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993.

■ **III. Ráðstöfun innleystra íbúða.**

□ Íbúð sem sveitarstjórn hefur leyst til sín samkvæmt ákvæðum eldri laga getur hún ráðstafað þannig:

1. Sveitarstjórn getur ákveðið að selja íbúðina á almennum markaði. Áður skal hún greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins.

2. [Sveitarstjórn getur ákveðið að leigja íbúðina út. Áður skal sveitarstjórn greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins eða leita eftir samþykki Íbúðalánasjóðs á yfirtöku lána úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins. Sveitarstjórn sem greitt hefur upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins skal eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara. Þá skal sveitarstjórn sem yfirtekur lán úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara sem má nema mismun á áhvílandi lánum og allt að 90% af innlausnarverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs getur þó aldrei orðið hærrí en 90% af innlausnarverði íbúðar.]¹⁾

□ Á næstu tveimur árum eftir gildistöku laga þessara er sveitarfélög heimilt eftir tillögu húsnæðisnefnda sveitarfélaga að ákveða að tiltekinn hluti árlegra viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleystra íbúða, enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði íbúða á viðkomandi svæði.

¹⁾ L. 77/2001, 5. gr.

■ **IV. Sala og ráðstöfun eignaríbúða.**

□ [[Ráðherra]¹⁾ er heimilt þrátt fyrir ákvæði til bráðabirgða I og II og gildandi ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, að staðfesta ósk sveitarfélags um að aflétt verði kaupskylda og forkaupsrétti viðkomandi sveitarfélags. Slík framkomin ályktun sveitarfélagsins verður að taka til allra félagslegra eignaríbúða innan viðkomandi sveitarfélags. Hafi sveitarfélag fengið slíka staðfestingu ráðherra getur eigandi

félagslegrar eignaríbúðar farið fram á að kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélags verði ekki virk og selt íbúð sína á almennum markaði.

□ Heimildarákvæði þetta hefur ekki áhrif á rétt eigenda félagslegra eignaríbúða til að óska sérstaklega eftir því að sveitarfélög leysi til sín félagslegar eignaríbúðir sem kaupskylda samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I og II í lögum þessum hvílir á né þegar um nauðungarsölu á félagslegum eignaríbúðum er að ræða.

□ Áður en íbúð er seld á almennum markaði skal eigandi íbúðarinnar greiða upp skuld við framkvæmdaraðila og þau lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna.

□ Um réttarstöðu eigenda félagslegra eignaríbúða fer að öðru leyti eftir því sem mælt er fyrir um í 70.–71. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, eftir því sem við getur átt og með þeim takmörkunum sem í lögum þessum greinir.²⁾

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr. ²⁾ L. 86/2002, 3. gr.

■ V. Leigu- og kaupleiguíbúðir.

□ Samningar, sem einstaklingar hafa gert um félagslegar leiguíbúðir, halda gildi sínu. Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga. Um leigugjald gilda ákvæði 73. gr. laga nr. 97/1993.

□ Samningar, sem einstaklingar hafa gert um kaupleiguíbúðir, halda gildi sínu. Um réttarstöðu slíkra aðila og um samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 72. gr., 2., 3., 5. og 6. mgr. 73. gr. og 76. gr. laga nr. 97/1993 með þeim takmörkunum þó sem í lögum þessum greinir.

□ Einstaklingur, sem hefur kauprétt vegna íbúðar sem hann hefur á leigu, sbr. 1. mgr. 73. gr. laga nr. 97/1993, heldur þeim rétti. Um lánveitingar og lánskjör vegna slíkra kaupa fer eftir ákvæðum laga þessara.

■ VI. Framkvæmdaíbúðir.

□ Framkvæmdalánssamningar, sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur gert fyrir gildistöku laga þessara skv. 58. gr. laga nr. 97/1993, skulu halda gildi sínu.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal staðfesta lok framkvæmda og byggingarkostnað íbúða, sem fullgerðar eru eftir gildistöku laga þessara, með úttekt sinni.

□ Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili skal skila lokauppgjöri á byggingarkostnaði innan mánaðar frá því er framkvæmdalánssamningur rann út eða lokaúttekt fór fram.

□ Að uppfylltu ákvæði 3. mgr. skulu greiddar eftirstöðvar framkvæmdaláns sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur veitt.

□ Um ráðstöfun íbúða samkvæmt þessu ákvæði sem koma til afhendingar eftir gildistöku laga þessara fer eftir því sem segir í ákvæði til bráðabirgða VII.

■ VII. Meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir.

□ Úthlutanir íbúða sem farið hafa fram og samningar sem gerðir hafa verið við einstaklinga um félagslegar eignaríbúðir fyrir 15. júní 1998 skulu halda gildi sínu. Um meðferð slíkra íbúða, lánveitingar, réttarstöðu aðila og samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 42. gr., 43. gr., 51. gr., 1.–8. mgr. 52. gr., 2. mgr. 54. gr., 2. mgr. 56. gr., 57. gr., 58. gr., 1. og 2. mgr. 58. gr. a, 59.–61. gr., 64. gr., 1. mgr. 68. gr., 69. gr. og 78. gr. laga nr. 97/1993.

□ Með allar aðrar félagslegar eignaríbúðir sem eru á framkvæmdarstigi eða eru til endurúthlutunar við gildistöku laga þessara og ekki hefur verið úthlutað til einstaklinga fyrir 15. júní 1998 skal farið á grundvelli laga þessara hafi uppgjör og lánveitingar samkvæmt eldri lögum ekki verið lokið fyrir gildistöku laga þessara.

□ Um kaupskyldu, forkaupsrétt og ráðstöfun félagslegra eignaríbúða gilda fyrirmæli ákvæðis til bráðabirgða II og IV.

■ VIII. Varasjóður.

□ [Í varasjóð húsnæðismála skv. X. kafla laga þessara skulu renna:

1. Eignir, réttindi og skyldur eldri varasjóðs.

2. Framlög sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 53. gr. laganna. Heimilt er varasjóði húsnæðismála að ráðstafa fyrirbyggjandi fjármunum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla til verkefna varasjóðs húsnæðismála. Í staðinn ábyrgist hinn nýstofnaði sjóður samþykktar útgreiðslur vegna byggingargalla félagslegra íbúða til ársins 2013.

3. Framlög ríkissjóðs. Samkvæmt sérstöku rammasamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga leggur ríkið fram 60 milljónir króna á ári til verkefnis varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. [Samkomulag þetta gildir til og með árinu 2009.]¹⁾

4. Framlög frá sveitarfélögum samkvæmt sérstöku rammasamkomulagi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. Framlög sveitarfélaganna innheimtir [ráðuneytið]²⁾ með því að draga þau frá úthlutun til þeirra úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála annast innheimtu hjá þeim sveitarfélögum er ekki fá greiðslur úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.³⁾

[5. Ráðgjafarnefnd varasjóðsins verði heimilt á árunum 2005, 2006 og 2007 að nýta 280 milljónir króna á ári af fjármunum skv. 3. tölul. 1. mgr. 44. gr. til verkefna skv. 1. og 2. tölul. sömu málsgreinar. Einnig verði varasjóðnum heimilt að nýta hluta þessara fjármuna til að aðstoða við úreldingu íbúða í eigu sveitarfélaga, á grundvelli reglugerðar⁴⁾ sem [ráðherra]²⁾ setur að fenginni umsögn Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga.]¹⁾

¹⁾ L. 137/2005, 2. gr., sbr. einnig 3. gr. s.l. ²⁾ L. 162/2010, 19. gr. ³⁾ L. 86/2002, 4. gr. ⁴⁾ Rg. 656/2002, sbr. 476/2007.

■ IX. Könnun á leigumarkaði.

□ Við samþykkt laga þessara skal [ráðherra]¹⁾ í samráði við fulltrúa sveitarfélaga, aðra félagslega byggingaraðila, ASÍ og BSRB vinna að úttekt á leigumarkaði hér á landi og kanna þörf fyrir leiguíbúðir næstu ár. Á grundvelli samstarfs þessara aðila skal lögð fram framkvæmdaáætlun sem framlög ríkisins og sveitarfélaga skulu taka mið af í framtíðinni. Á meðan unnið er að áætlanagerð þessari og til ársloka 2000 er heimilt að veita lán til leiguíbúða, sbr. VIII. kafla laga þessara, með óbreyttum lánskjörum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætlunum kostnaði.

¹⁾ L. 162/2010, 19. gr.

■ [X. Frá 1. júlí 2004 til 15. september 2004 skiptir Íbúðalánasjóður fasteignaveðbréfum, sem skiptanleg eru fyrir húsbref úr 1. eða 2. flokki 2001, fyrir peninga. Kröfuhafi fær greitt nafnverð fasteignaveðbréfsins auk áfallinna verðbóta og vaxta að frádregnu lántökugjaldi. Öll lán í húsbrefakerfinu sem ekki hafa hlotið lokaafgreiðslu fyrir 1. júlí 2004 verða afgreidd skv. VI. kafla laganna.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að hefja útgáfu og sölu íbúðabréfa fyrir 1. júlí 2004 og skal þá við gerð skilmála, útgáfu og sölu bréfanna gætt ákvæða 11., 13. og 15. gr. laga þessara og verða bréfin hluti af heildarútgáfu íbúðabréfa. Þá er Íbúðalánasjóði þegar heimilt að bjóða eigendum húsbrefa og

húsnæðisbréfa að skipta á þeim fyrir íbúðabréf. Stjórn Íbúðalánasjóðs ákveður á hvaða kjörum skipti verða boðin og tilkynnir það með hæfilegum fyrirvara.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, brbákv. I.

■ **[XI.]** Íbúðalánasjóður tekur yfir öll réttindi og skyldur húsbrefadeildar sem kveðið er á um í lögum og reglugerðum. Fasteignaveðbréf sem skiptanleg voru fyrir húsbref halda gildi sínu, sbr. þó 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I með lögum þessum.

□ Húsbref og húsnæðisbréf sem gefin hafa verið út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða halda gildi sínu. Skilmálar þegar útgefinna bréfa halda gildi sínu út lánstíma þeirra. Sama gildir um mismunandi flokka húsbrefa.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að yfirfæra eldri flokka húsbrefa í rafbréf samkvæmt lögum um rafræna eignarskráningu verðbréfa, nr. 131/1997.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, brbákv. II.

■ **[XII.]** Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum, sem skipt var fyrir húsbref, og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbrefa eftir hlutkesti eða til endurlána.

□ Skuldurum fasteignaveðbréfa sem skipt hefur verið fyrir húsbref er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjaldþaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er heimilt að innleysa útgefin húsbref eftir hlutkesti, sbr. 1. mgr., eða kaupa húsbref á markaði í endurkaupaútböðum. Íbúðalánasjóði er heimilt að færa út úr bókhaldi sínu þau húsbref sem sjóðurinn kann að eignast.

□ Útdráttur húsbrefa skal fara fram í umsjá sýslumanns. Vegna rafrænt skráðra húsbrefa skal endurgreiðslan vera hlutfallslega jöfn innan viðkomandi flokks.]¹⁾

¹⁾ L. 57/2004, brbákv. III.

■ **[XIII.]** Við eigendaskipti á íbúð, sem á hvílir viðbótarlán, skal leita samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku nýs eiganda á þeim lánum sem sjetlað er að hvíla áfram á eigninni. Að öðrum kosti hefur sjóðurinn heimild til að gjaldfella lánið.]¹⁾

¹⁾ L. 120/2004, 10. gr.

■ **[XIV.]** Íbúðalánasjóði er heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur einstaklingum að uppfylltum skilyrðum ákvæðis þessa enda sé uppreiknuð staða veðkrafna 1. janúar 2011 umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka eða maka hans. Heimild þessi á við um veðkröfur í eigu sjóðsins vegna lána einstaklinga sem var stofnað til vegna kaupa eða byggingar fasteigna 31. desember 2008 eða fyrr. Heimildin á einnig við um veðkröfur vegna lána sem veitt hafa verið til skuldbreytinga á framangreindum lánum, sem og veðkröfur vegna lána sem veitt voru með ábyrgð varasjóðs viðbótarlána. Heimildin á ekki við um veðkröfur vegna endurbótarlána sem voru umfram verðmæti hinnar veðsettu eignar við lánveitingu.

□ Heimilt er að færa niður veðkröfur skv. 1. mgr. um allt að 4 millj. kr. hjá einstaklingum og um allt að 7 millj. kr. hjá hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum enda sé veðkrafan á veðrétti umfram 110% af verðmæti eignar og lántaki eða maki hans eigi ekki aðrar aðfararhæfar eignir með veðrými sem svarar að hluta eða öllu leyti til fyrirhugaðrar niðurfærslu veðkröfu. Sé veðrými á aðfararhæfri eign í eigu

lántaka eða maka hans skal lækka niðurfærslu veðkröfu sem því nemur.

□ Við verðmat fasteigna samkvæmt ákvæði þessu skal miða við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra. Telji Íbúðalánasjóður skráð fasteignamat fyrir 2011 ekki gefa rétta mynd af verðmæti eignar skal hann á eigin kostnað afla verðmats löggilts fasteignasala. Sé fasteign ekki fullbyggð skal Íbúðalánasjóður ávallt afla verðmats löggilts fasteignasala á eigin kostnað.

□ Ef uppreiknuð staða kröfunnar 1. janúar 2011 er enn umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka eða maka hans eftir niðurfærslu skv. 2. mgr. og greiðslubyrði lántaka og maka hans vegna íbúðalána er meiri en nemur 20% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans skv. 7. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, og fjármagnstekjum fyrir árið 2010 er Íbúðalánasjóði heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins enn frekar að teknu tilliti til aðstæðna lántaka og maka hans, þar á meðal greiðslugetu, tekna, skulda- og eignastöðu, sbr. þó 5. mgr. Við mat á tekjum skal undanskilja úttekt séreignarsparnaðar sem og aðrar óreglulegar tekjur, svo sem einstaka styrki eða sérstakar greiðslur sem geta ekki talist til reglulegra tekna. Hafi lántaki ekki haft nein launatekjur á árinu 2010, t.d. vegna náms, skal miða við að lágmarkstekjur heimilis séu ekki lægri en sem svarar grunnatvinnuleysisbótum sem eru nú 149.523 kr. á mánuði að viðbættum 8.395 kr. á mánuði fyrir hvert barn á heimilinu yngra en 18 ára.

□ Niðurfærsla á veðkröfum sjóðsins á hendur einstaklingum skv. 4. mgr. miðast við að staða veðkröfunnar við niðurfærslu verði aldrei lægri en 110% af verðmæti fasteignar eða að greiðslubyrði lántaka og maka hans vegna íbúðalána verði ekki lægri en nemur 18% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans skv. 7. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, og fjármagnstekjum fyrir árið 2010. Við mat á tekjum skal undanskilja úttekt séreignarsparnaðar sem og aðrar óreglulegar tekjur, svo sem einstaka styrki eða sérstakar greiðslur sem geta ekki talist til reglulegra tekna. Heildarfjárhæð niðurfærslu samkvæmt ákvæði þessu getur þó aldrei orðið meiri en nemur 15 millj. kr. hjá einstaklingum og 30 millj. kr. hjá hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum.

□ Lántaki skal sækja um niðurfærslu veðkrafna samkvæmt ákvæði þessu til Íbúðalánasjóðs ef kröfur sjóðsins eru aftast í veðröð íbúðalána sem hvíla á fasteigninni. Sé þörf á niðurfærslu af hálfu fleiri kröfuhafa á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila miðlar Íbúðalánasjóður upplýsingum til þeirra eða tekur við upplýsingum frá öðrum lánveitendum. Umsókn skulu fylgja öll gögn sem Íbúðalánasjóður telur nauðsynleg. Í umsókn skal umsækjandi staðfesta að allar upplýsingar séu veittar samkvæmt bestu vitund.

□ Komi síðar í ljós að upplýsingar sem lágu til grundvallar niðurfærslu samkvæmt ákvæði þessu reyndust rangar skal Íbúðalánasjóður afturkalla ákvörðun sína um niðurfærslu.

□ [Ráðherra]¹⁾ er heimilt að setja nánari reglur í reglugerð um framkvæmd ákvæðis þessa, þar á meðal um mat á greiðslubyrði lántaka og maka hans, mat á tekjum og verðmat fasteigna.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að taka við umsóknum á grundvelli ákvæðis þessa til og með 30. júní 2011.]²⁾

¹⁾ L. 126/2011, 264. gr. ²⁾ L. 29/2011, 1. gr.