

Ed.

17. Frumvarp til laga

[17. mál]

um Húsnæðismálastofnun ríkisins.

(Lagt fyrir Alþingi á 102. löggjafarþingi 1979.)

I. KAFLI.

Um hlutverk og skipulag stofnunarinnar.

1. gr.

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

Hlutverk stofnunarinnar er að hafa með höndum stjórn veðlánakerfis hins opinbera til húsnæðismála.

Opinber veðlán til byggingar, kaupa og endurbóta á íbúðarhúsnæði teljast samkvæmt lögum þessum lán úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna.

2. gr.

Húsnæðismálastofnunin skal starfa í þremur deildum:

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

Deild fyrir félagslegar íbúðir, sem annist málefni Byggingarsjóðs verkamanna og leiguíbúðir sveitarfélaga.

Tæknideild, sem hafi með höndum tæknileg málefni stofnunarinnar og þjónustu við lántakendur. Rekstrarbókhald stofnunarinnar skal ríkisbókhald annast.

3. gr.

Stjórn Húsnæðismálastofnunar ríkisins, húsnæðismálastjórn, skipa sjö menn, kosnir hlutbundinni kosningu af sameinuðu Alþingi að afstöðnum almennum alþingiskosningum. Varamenn skulu kjörnir á sama hátt.

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

Ráðherra ákveður þóknun stjórnarinnar og greiðist hún úr ríkissjóði.

4. gr.

Hlutverk húsnæðismálastjórnar er eftirfarandi:

1. Að markaða meginstefnu í málefnum Húsnæðismálastofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna.
2. Að hafa eftirlit með starfsemi stofnunarinnar og gæta þess að hún starfi í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.
3. Að skera úr vafa eða ágreiningsmálum varðandi einstakar lánveitingar og ákveða greiðsludaga þeirra.
4. Að gera tillögur um skiptingu ráðstöfunarfjár milli útlánaflokka, afgreiða fjárhagsáætlanir og úrskurða ársreikninga stofnunarinnar og byggingarsjóðanna.
5. Að vera stjórnvöldum til ráðuneytis um löggjafaratriði á sviði húsnæðismála.
6. Að fjalla um önnur mál, sem ráðherra, forstjóri eða framkvæmdastjórnar deilda leggja fyrir hana.

5. gr.

Félagsmálaráðherra skipar forstjóra Húsnæðismálastofnunar ríkisins og framkvæmdastjóra deilda, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

Forstjóri hefur á hendi heildarstjórn stofnunarinnar og annast jafnframt þau mál sem heyra undir húsnæðismálastjórn. Framkvæmdastjórar annast afgreiðslu mála hver í sinni deild undir yfirumsjón forstjóra og húsnæðismálastjórnar. Forstjóri ræður annað starfsfólk stofnunarinnar, í samráði við framkvæmdastjóra hlutaðeigandi deilda stofnunarinnar.

6. gr.

Kostnaður við rekstur Húsnæðismálastofnunar ríkisins greiðist þannig: Byggingarsjóður ríkisins greiðir kostnað við almenna íbúðaveðlánadeild stofnunarinnar. Byggingarsjóður verkamanna greiðir kostnað við deild félagslegra íbúða. Kostnaður við yfirstjórn og annar sameiginlegur kostnaður geiðist úr sjóðnum í hlutfalli við útlán hvors um sig.

Kostnaður við rekstur tæknideildar skal borinn uppi af sölu á þjónustu deildarinnar.

II. KAFLI.

Um Byggingarsjóð ríkisins og almenn veðlán til íbúðarhúsnæðis.

7. gr.

Hlutverk Byggingarsjóðs ríkisins er að veita lán til byggingar eða kaupa á nýjum eða notuðum íbúðum, til viðhalds, endurbóta og endurhæfingar á eldri íbúðum, og til nýjunga í byggingariðnaði í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða settra á grundvelli þeirra.

8. 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 árlegum framlögum úr ríkissjóði af launaskatti, byggingarsjóðsgjöldum, af tekju- og eignaskatti og af aðflutningsgjöldum.
3. Með árlegum framlögum úr ríkissjóði skv. fjárlögum.
4. Með lántökum frá Atvinnuleysisstryggingarsjóði og lífeyrissjóðum samkvæmt lögum nr. 57/1973 og 82/1977 og nánari ákvörðun í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun ríkisstjórnarinnar.
5. Með tekjum af skyldusparnaði skv. VI. kafla.

9. gr.

Byggingarsjóður ríkisins er í vörslu Seðlabanka Íslands.

Afgreiðslur lána úr sjóðnum og innheimtur þeirra fara fram á vegum Veðdeildar Landsbanka Íslands, f. h. Byggingarsjóðs ríkisins.

Þóknun fyrir þessi störf Veðdeildarinnar skal greiðast skv. fyrirfram gerðu samkomulagi. Heimilt er ráðherra að ákveða að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar að almennum innlánsstofnunum skuli heimilað að annast afgreiðslur lána og innheimtur þeirra.

10. gr.

Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán samkvæmt tölulíðum 1—9, enda hafi verið gert ráð fyrir þessum lánaflokkum í fjárhagsáætlun sjóðsins fyrir það ár, sem veiting láns fer fram:

1. Lán til kaupa eða byggingar á nýjum íbúðum.
2. Lán til kaupa á eldri íbúðum.
3. Lán til byggingar íbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistunarstofnana fyrir börn og aldraða.
4. Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á eldra íbúðarhúsnæði.
5. Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
6. Sérstök viðbótarlán til einstaklinga með sérþarfir.
7. Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.
8. Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.
9. Lán til framkvæmdaáðila í byggingariðnaði.

11. gr.

Umsóknir um lán skulu sendar á sérstöku umsóknareyðublaði, sem stofnunin lætur í té. Með umsókn skal senda öll þau gögn, sem tilskilin eru svo sem samþykktar teikningar, og er ella ekki skylt að veita umsókn viðtöku.

Sækja ber um lán til nýbyggingar áður en framkvæmdir hefjast.

12. gr.

Lán skv. 1. tl. 10. greinar er aðeins heimilt að veita einstaklingum, og fer um fjárhæð þeirra eftir fjölskyldustærð umsækjanda og stærð íbúðar sbr. nánar 32. grein.

Eigi er heimilt að veita umsækjanda lán, ef högum hans er þannig háttað, sem hér segir:

1. Umsækjandi á íbúð, sem ekki er fyrirhugað að selja.
2. Umsækjandi hefur brotið gegn ákvæðum byggingarlaga eða byggingarreglugerðar.
3. Umsækjandi byggir fleiri en eina íbúð.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að hafna eða skerða lánveitingu þegar umsækjandi hefur tvisvar áður fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna til nýbyggingar eða til kaupa á eldri íbúð.

Að jafnaði skulu þeir sitja fyrir um lánveitingar, sem eru að eignast íbúð í fyrsta skipti.

13. gr.

Þegar fyrir liggur að umsókn uppfyllir lánshæfnisskilyrði, skal senda umsækjanda skriflega staðfestingu á því, ásamt upplýsingum um þær reglur sem ákvarða lánsfjárhæð og um væntanlega greiðsludaga lánsins.

Lánið skal að jafnaði veitt gegn 1. veðrétti og skal lánstími vera 21 ár. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. greinar.

14. gr.

Lán samkvæmt 2. tl. 10. greinar er aðeins heimilt að veita einstaklingum og skal lánsfjárhæð vera jafn hátt hlutfall af umframfjárförf lánþakanda og veitt er það ár til nýbygginga.

Umframfjárförf skal reiknuð sem mismunur kaupverðs annars vegar og samanlagðar fjárhæðir áhvílandi lána uppfærðra og eigin fjár hinsvegar. Sé kaupverð hærra en nýbyggingaverð staðalíbúðar fyrir hlutaðeigandi lánþakanda skal miða við verð staðalíbúðar. Aldrei skal þó reikna eigin fé lægra en 20% né áhvílandi lán lægra en 30% af kostnaðarverði staðalíbúðar.

Eigi er heimilt að veita umsækjanda lán, ef íbúð sú, sem sótt er um lán til, telst vera heilsuspillandi samkvæmt vottorði héraðslæknis eða hefur ekki hlotið tilskilið samþykki byggingaryfirvalda.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að hafna eða skerða lánsveitingu þegar umsækjandi hefur tvisvar áður fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna til nýbyggingar eða kaupa á eldri íbúð.

Að jafnaði skulu þeir sitja fyrir um lánveitingu sem eru að eignast íbúð í fyrsta skipti.

15. gr.

Húsnæðismálastofnun skal tilkynna umsækjendum skriflega hvort þeir geti vænst láns og tilgreina lánsfjárhæð og greiðslutíma eins nákvæmlega og unnt er. Ef umsókn er synjað, skal getið forsendna synjunar.

Lánið skal veitt gegn 2. veðrétti að jafnaði, en heimilt er að miða við tiltekið hlutfall brunabótamats eða fasteingamats.

Lánstími skal vera 16 ár, en um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. greinar.

16. gr.

Lán samkvæmt 3. tl. 10. greinar er aðeins heimilt að veita sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins, eða félagasamtökum, sem hafa það að meginmarkmiði að byggja íbúðir eða heimili fyrir aldraða.

Lánsfjárhæð má nema sama hlutfalli byggingarkostnaðar hvernar íbúðar og lánað er á því ári til byggingar einstaklingsíbúðar, þó aldrei hærra en sem svarar helmingi byggingarkostnaðar.

Lán til dvalarheimila aldraðra og dagvistunarstofnana fyrir börn mega nema allt að helmingi af byggingarkostnaði.

17. gr.

Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu íbúða fyrir aldraða eða dvalarheimilis, skal fyrst láta fara fram athuguná þörf fyrir slíkar íbúðir eða heimili í samvinnu við sveitarstjórn.

Umsókn um lán til byggingar íbúða, dagvistunarstofnana eða dvalarheimila samkvæmt niðurstöðum slíkrar könnunar, skal fylgja umsögn heilbrigðisráðuneytis. Ef umsögn er neikvæð er óheimilt að veita lán til framkvæmdanna. Umsókn um lán til byggingar dagvistunarstofnunar fyrir börn skal fylgja umsögn menntamálaráðuneytis. Er það skilyrði lánveitingar að sú umsögn sé jákvæð.

18. gr.

Heimilt er að greiða út lán skv. 3. tl. 10. gr. í samræmi við framkvæmdahraða, og gera sérstakan framkvæmdalánssamning þess efnis. Lokagreiðsla láns skal þó aldrei fara fram fyrir en framkvæmdum er að fullu lokið.

Lán þessi eru til 16 ára og eru veitt gegn 1. og 2. veðrétti. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 30. greinar.

19. gr.

Lán samkvæmt 4. tölulið 10. greinar er aðeins heimilt að veita einstaklingum og getur lánsfjárhæð numið allt að sama hundradshlutfalli áætlaðs framkvæmdakostnaðar og gildir það ár fyrir lán til nýbygginga, sbr. 32. grein, enda sé um meiri háttar endurbætur að ræða eða viðbyggingu sem eykur íbúðarrými húsnæðis um a. m. k. 20 fermetra. Kostnaður við viðbyggingu er þó aðeins lánsþæfur að því marki er svarar til byggingarkostnaðar tilsvarendi húsrýmis í nýbyggingu samkv. I. staðli.

20. gr.

Stofnunin skal staðfesta skriflega hvort umsókn uppfyllir lánsþæfnisskilyrði og geta um lánsfjárhæð og væntanlegan afgreiðslutíma. Greiðsla láns vegna endurbóta fer þó aldrei fram fyrir en framkvæmdum þeim er lokið, sem sótt er um lán til. Greiðsla láns til meiriháttar viðbygginga má þó haga í samræmi við reglur um greiðslu nýbyggingarlána.

Þessi lán eru veitt gegn 2. vetrétti og er lánstími 11. ár. Þó er húsnæðismálastjórn heimilt að ákveða lengri lánstíma, eða allt að 21 ári, vegna meiriháttar viðbygginga. Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 30. greinar.

21. grein.

Lán samkvæmt 5. tl. 10. greinar er aðeins heimilt að veita sveitarstjórnnum, sem með skipulegum hætti vinna að útrýmingu heilsuspillandi íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

22. grein.

Sveitarstjórn sem hyggst hefjast handa um nýbyggingu íbúða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis skal láta fylgja umsókn skýrslu um niðurstöður könnunar á fjölda heilsuspillandi íbúða í sveitarfélaginu, staðfesta af héraðslækni, upplýsingar um fjölda íbúa í húsnæðinu og ítarlega áætlun um framkvæmdahraða við útrýmingu þess.

Lán samkvæmt þessum flokki geta verið tvenns konar:

1. Lán til byggingar íbúða til endursölu handa fólki, sem áður bjó í heilsuspillandi húsnæði. Lánskjör eru hin sömu og á lánnum samkv. 1. tl. 10. gr.
2. Lán til byggingar leiguíbúða. Gilda um þau lán ákvæði III. kafla laga þessara um leiguíbúðir sveitarfélaga.

Heimilt er að greiða þessi lán út með sama hætti og greinir í 1. mgr. 18. gr.

23. gr.

Lán samkv. 6. tl. 10. gr. er aðeins heimilt að veita ellilífeyrisþegum og öryrkjum, sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir. Lánin eru veitt til byggingar íbúðarhúsnæðis vegna aukins kostnaðar af völdum sérþarfa umsækjanda, og geta komið til viðbótar lánnum skv. 1. tl. 10. greinar.

Lán þessi má ennfremur veita til endurbóta á eldra húsnæði og er þá heimilt að þau komi til viðbótar lánnum samkv. 2. tl. 10. greinar.

24. gr.

Fjárhæð láns samkv. 6. tl. 10. greinar má nema allt að 80% af viðbótarbyggingarkostnaði eða endurbótakostnaði, enda séu framkvæmdirnar nauðsynlegar að mati húsnæðismálastjórnar.

Heimilt er að veita lánið gegn 2. veðrétti og er lánstími 11 ár. Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 30. greinar.

25. gr.

Lán samkvæmt 7. tl. 10. gr. er aðeins heimilt að veita einstaklingum til orkusparandi endurbóta á íbúðum, einkum þeirra sem hitaðar eru með olíu. Slíkar endurbætur skulu miðast við að fullnægt sé

ákvæðum 7. kafla 7.5 og 7.6 í Byggingarreglugerð nr. 292/1979. Óheimilt er að veita lán nema fyrir liggi verklýsing og kostnaðaráætlun, sem gerð sé af sérstökum trúnaðarmanni, sem Tæknideild Húsnæðismálastofnunar ríkisins nefnir til, enda séu umrædd gögn samþykkt af tæknideildinni.

26. gr.

Fjárhæð láns má nema allt að 75% endurbótakostnaðar. Sjóðurinn skal staðfesta skriflega hvort umsókn uppfyllir lánshæfnisskilyrði, greina frá lánsfjárhæð og væntanlegum afgreiðslutíma.

Fullnaðarafgreiðsla láns skal eigi fara fram fyrr en að framkvæmdum loknum og þær verið teknar út. Þó er heimilt að veita fyrir milligöngu viðskiptabanka skammtímafyrirgreiðslu vegna endurbótavinnunnar.

Þessi lán eru veitt gegn 1. eða 2. veðrétti og er lánstími 11 ár. Um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 30. greinar.

27. gr.

Lán samkvæmt 8. tl. 10. greinar er heimilt að veita til þess að taka í notkun tækninýjungar enda fylgi útreikningar, sem sýna á hvern hátt hún getur leitt til lækkunar byggingarkostnaðar.

28. gr.

Fjárhæð láns samkvæmt 8. tl. 10. greinar og lánstími skal ákveðinn hverju sinni af húsnæðismálastjórn með hliðsjón af kostnaði við að koma nýjunginni í notkun, svo og mikilvægi hennar fyrir byggingariðnaðinn.

Að öðru leyti gilda ákvæði 30. greinar um lánskjörin.

29. gr.

Lán samkvæmt 9. tl. 10. gr. er aðeins heimilt að veita viðurkenndum framkvæmdaaðilum og framleiðendum staðlaðra einingahúsa sem staðið hafa fyrir fjöldaframleiðslu íbúðarhúsnæðis með góðum árangri, að dómi Húsnæðismálastofnunar ríkisins. Skulu þeir, sem sannanlega byggja og selja ódýrast miðað við hliðstæð gæði húsnæðis, ganga fyrir um framkvæmdalán.

Lán þessi skulu veitt í formi lánsloforða, sem gangi til hlutaðeigandi viðskiptabanka eða annarrar viðurkenndrar lánastofnunar. Lánin koma til greiðslu með sama hætti og venjuleg nýbyggingalán þó að því tilskildu, að fyrir útborgun þriðja hluta þeirra hafi verið þinglýst kaupsamningi um íbúðina við kaupanda sem er lánshæfur.

Lánstími skal vera allt að 2 ár og vaxtakjör hin sömu og á hliðstæðum lánnum samkvæmt reglum Seðlabanka Íslands.

30. gr.

Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt 1.—8. tl. 10. greinar laga þessara skulu vera að fullu verðtryggð og miðast höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13. frá 10. apríl 1979. Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð, nema annað sé tekið fram í lögum þessum.

Vextir af lánnum skulu vera breytanlegir samkv. ákvörðun ráðherra, en þó aldrei hærri en 3.5% á ári. Þó skulu lán samkvæmt 6. tl. 10. gr. vera vaxtalaus og vextir af lánnum skv. 8.—9. tl. skulu ákveðnir sérstaklega hverju sinni með hliðsjón af almennum vöxtum af sambærilegum lánum.

Lán samkvæmt 1.—7. tl. 10. gr. skulu vera afborgunarlaus fyrsta árið 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 á skuldabréfi. Af lánnum samkvæmt 8.—9. tl. 10. gr. skal að jafnaði greiða afborgun strax á fyrsta ári nema húsnæðismálastjórn ákveði annað.

Gjalddagar lána samkvæmt 1.—7. tl. 10. gr. skulu vera eigi færri en fjórir á ári þ. e. 1. febrúar, 1. maí, 1. ágúst og 1. nóvember ár hvert. Húsnæðismálastofnun ríkisins skal fjölga gjalddögum svo fljótt sem kostur er. Gjaldlega lána skv. 8.—9. tl. ákveður húsnæðismálastjórn hverju sinni.

31. gr.

Að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar ákveður félagsmálaráðherra skiptingu áætlaðs ráðstöfunarfjár Byggingarsjóðs ríkisins milli einstakra lánaflokka skv. 10. gr. fyrir eitt almanaksár í senn.

Ennfremur ákveður ráðherra lánahlutfall í þeim útlánaflokkum, þar sem lán eru ákveðin sem hlutfall af áætluðum byggingarkostnaði staðalíbúðar, sbr. 3. mgr. 32. gr.

Ráðherra er heimilt að flytja ráðstöfunarfé milli útlánaflokka innan fjárhagsárs, að tillögu húsnæðismálastjórnar ef sérstakar ástæður mæla með því.

32. gr.

Hámarkslánsfjárhæð má nema allt að 80% af áætluðum byggingarkostnaði þeirrar staðalíbúðar sem gildir sem viðmiðun fyrir hlutaðeigandi umsækjanda, miðað við fjölskyldustærð, samkvæmt þeim reglum sem húsnæðismálastjórn setur, og eiga allir umsækjendur í sama lánaflokki rétt til sama lánahlutfalls ár hvert.

Við ákvörðun viðmiðunar íbúðarstærðar umsækjanda má íbúð sú, sem sótt er um lán út á, vera allt að 20% stærri en staðalíbúð. Sé íbúð sú, sem sótt er um lán til, minni en staðalíbúð fyrir hlutaðeigandi fjölskykdu, skal þess gætt að íbúðin fullnægi settum reglum á hverjum tíma hvað varðar hönnun, gerð og búnað.

Húsnæðismálastofnun ríkisins lætur hanna staðalíbúðir fyrir einstaklinga og þrjár mismunandi fjölskyldustærðir. Miðað skal við, að íbúðir séu hagkvæmar, einfaldar að allri gerð, hóflegar að stærð en vandáðar og uppfylli kröfur um hönnun, gerð og búnað á hverjum tíma. Byggingarkostnaður þessara staðalíbúða skal áætlaður í samráði við Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins og endurskoðaður ársfjórðungslega í samræmi við þróun byggingarkostnaðar.

Í sérstakri reglugerð, sem ráðherra staðfestir, skal gera nákvæma lýsingu á stærð, skipan og frágangi hvorrar staðalíbúðar svo og þeim reglum sem stuðst er við til ákvörðunar á kostnaðarverði hennar.

III. KAFLI.

Um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar.

33. gr.

Hlutverk Byggingarsjóðs verkamanna er að annast lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga, með það að markmiði að bæta úr húsnæðisþörf láglaunafólks.

Félagslegar íbúðir teljast samkvæmt lögum þessum:

- a) Íbúðir í verkamannabústöðum sem byggðir eru á vegum framkvæmdastjórna verkamannabústaða í sveitarfélögum landsins og ætlaðar eru til endursölu handa láglaunafólki sem fullnægi skilyrðum þeim, sem sett eru í þessum kafla laganna.
- b) Leiguíbúðir, sem byggðar eru af sveitarfélögum og ætlaðar eru til útleigu við hóflegum kjörum handa láglaunafólki eða öðrum þeim, sem þarfnast af félagslegum ástæðum aðstoðar við húsnæðisöflun.

34. gr.

Byggingarsjóður verkamanna er í vörslu Seðlabanka Íslands. Fjár til hans skal aflað sem hér segir:

- a) Með tekjum af eigin fé, þ. e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum.
- b) Með árlegu framlagi úr ríkissjóði af fjárlögum, sem nema skal 20% af áætlaðri fjármagnsþörf sjóðsins.
- c) Með framlagi hlutaðeigandi sveitarfélags sem skal nema 20% af byggingarkostnaði þeirra íbúða sem hafin verður bygging á í verkamannabústöðum í sveitarfélaginu.
- d) Með sérstökum lántökum sem ákveðnar verða í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun hverju sinni, þegar ráðstöfunarfé skv. staflíðum a, b, c og e, nægir ekki til áformaðra framkvæmda.
- e) Með greiðslum frá kaupendum íbúða í verkamannabústöðum, sem skulu nema 10% af söluverði íbúðar.

Stefna skal að því að fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna verði með þeim hætti, að sjóðurinn geti fjármagnað a. m. k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðaþörf landsmanna.

Eigin fé sjóðsins skal varið til lánveitinga vegna endursölu á verkamannabústöðum til greiðslu hugsanlegs vaxtamunar og síðar til lækkunar á framlögum skv. staflíðum b og c hér að framan.

Veðdeild Landsbanka Íslands annast afgreiðslur lána úr sjóðnum og innheimtu þeirra fyrir hönd hans.

35. gr.

Framlög ríkissjóðs og sveitarfélaga skv. 34. gr. skulu greidd Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við greiðslubyrði hans. Jöfnunarsjóður sveitarfélaga skal annast greiðslu á framlögum þeirra.

36. gr.

Byggingarsjóður verkamanna er undir stjórn húsnæðismálastjórnar.

Koma skal á reglubundnu samráði um málefni Byggingarsjóðs verkamanna milli húsnæðismálastjórnar, forstjóra og framkvæmdastjóra þeirrar deildar stofnunarinnar sem fer með félagslegar íbúðir, annars vegar og fulltrúa heildarsamtaka launafólks hins vegar. Félagsmálaráðherra skipar samráðsnefnd er skal þannig skipuð:

2 fulltrúar eftir tilnefningu Alþýðusambands Íslands,

1 fulltrúi eftir tilnefningu Bandalags starfsmanna ríkis og bæja.

Samráðsverkefni skulu m. a. vera:

- a) Að ræða meginþætti stefnumótunar í málefnum Byggingarsjóðs verkamanna.
 - b) Að fjalla um fjármagns- og framkvæmdaáætlanir sjóðsins.
 - c) Að taka til meðferðar önnur atriði sem aðilar telja ástæðu til að fjalla um og varða málefni sjóðsins.
- Félagsmálaráðherra skal með sérstöku erindisbréfi kveða nánar á um verkefni og valdsvið samráðsnefndarinnar. Forstjóri kallar nefndina saman og skal hún ávallt fjalla um málefni skv. staflíðum a og b. Sérhverjum nefndarmanni er heimilt að krefjast fundar í samráðsnefndinni.
- Halda skal fundargerð á samráðsfundum og ber að senda hana ráðherra og nefndarmönnum.

37. gr.

Í öllum kaupstöðum og kaптúnahreppum landsins skulu starfa framkvæmdastjórnir verkamannabústaða, skipaðar sex mönnum sem eiga lögheimili í sveitarfélaginu. Skulu sveitarstjórnir í upphafi kjörtímabils síns tilnefna 3 fulltrúa í framkvæmdastjórn verkamannabústaða í sveitarfélaginu, en fulltrúaráráð verkalýðsfélaganna í hlutaðeigandi sveitarfélagi tilnefni 2 fulltrúa og félög opinberra starfsmanna tilnefna 1 fulltrúa í framkvæmdastjórn.

Félagsmálaráðherra skipar framkvæmdastjórnir verkamannabústaða og skal kjörtímabil þeirra vera hið sama og sveitarstjórnar. Ráðherra skipar formann framkvæmdastjórnar úr hópi sveitarstjórnarfulltrúa en að öðru leyti skiptir stjórnin sjálf með sér verkum. Varamenn skulu vera jafnmargir og tilnefndir með sama hætti og aðalmenn.

38. gr.

Framkvæmdastjórnnum er skylt að hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf láglaunafólks í hlutaðeigandi sveitarfélagi.

Í því skyni að kanna þörf fyrir nýjar íbúðir láglaunafólks í sveitarfélaginu, lætur stjórnin fara fram skipulega könnun meðal þeirra sem ákvæði III. kafla laga þessara taka til, í fyrsta sinni í upphafi kjörtímabils síns og síðan eftir því sem þörf er á að mati stjórnarinnar.

Nánari reglur um framkvæmd könnunarinnar setur ráðherra með reglugerð.

39. gr.

Að lokinni könnun skv. 38. gr. skal framkvæmdastjórn verkamannabústaða skila greinargerð um hana, og tillögum um byggingu íbúða í samræmi við niðurstöður hennar, til hlutaðeigandi sveitarstjórnar. Gera skal grein fyrir fjölda íbúða sem nauðsynlegt er að byggja, æskilegum stærðum íbúða, húsagerð og áætluðum byggingartíma.

Afrit af greinargerð sinni og tillögum skal framkvæmdastjórn senda Húsnæðismálastofnun ríkisins.

40. gr.

Íbúðir í verkamannabústöðum mega ekki vera stærra en 110 m² skv. mælingareglum Húsnæðismálastofnunar ríkisins.

Húsagerðir skal annars vegar velja með tilliti til þess að þær fari vel í umhverfinu og hins vegar með tilliti til þess að þær séu ódýrar í byggingu, og unnt sé að byggja þær á skömmum tíma.

41. gr.

Sveitarstjórn skal fjalla um tillögur framkvæmdastjórnar verkamannabústaða, svo fljótt sem við verður komið, og tilkynna Húsnæðismálastofnun ríkisins ákvörðun sína. Skal sveitarstjórn jafnframt sækja formlega um lán úr Byggingarsjóði verkamanna og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það, sem nauðsynlegt er til þess að stofnunin geti tekið afstöðu til lánveitingar til framkvæmdanna.

Með umsókn sinni skuldbindur sveitarstjórn sig til framlags skv. staflíð c í 34. gr. laga þessara.

Sveitarstjórn skal tilkynna Húsnæðismálastofnun ríkisins fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir fyrir 1. ágúst árið áður en framkvæmdir skulu hafnar.

42. gr.

Tæknideild skal yfirfara tillögur framkvæmdastjórnar. Deildin skal huga sérstaklega að hagkvæmni íbúða og leiðum til að tryggja sem lægst íbúðaverð svo sem með stöðlun, samkeppnisútböðum og sameiginlegum efniskaupum eftir því sem við verður komið.

Tæknideild skilar skriflegri álitgerð um framangreind atriði og skal hlutaðeigandi sveitarstjórn og framkvæmdastjórn verkamannabústaða gefinn kostur á að tjá sig um hana.

43. gr.

Þegar húsnæðismálastjórn hefur fengið álitgerð tæknideildar og athugasemdir umsagnaraðila tekur hún ákvörðun um það hvort framkvæmdin falli undir ákvæði 16. gr. laga þessara. Sé sú raunin að mati stjórnarinnar, heimilar hún framkvæmdastjórn að hefjast handa um lokaundirbúning og framkvæmdir.

Húsnæðismálastofnun ríkisins skal vera framkvæmdaaðilum til ráðuneytis um fjárhagsleg og tæknileg atriði framkvæmda.

44. gr.

Jafnframt veitingu framkvæmdaheimildar gerir Húsnæðismálastofnunin framkvæmdalánsþingning við hlutaðeigandi framkvæmdastjórn. Í samningnum skal kveðið á um lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna sem svarar 90% af áætluðum byggingarkostnaði verkáfangans. Miðað skal við, að lánsféð komi til greiðslu í samræmi við verkstöðu á hverjum tíma staðfestri af trúnaðarmanni, sem Húsnæðismálastofnun tiltekur.

Heimilt er þó að greiða út lánsfé umfram verkstöðu þegar sérstaklega stendur á, svo sem vegna fyrirframgreiðslu við gerð stórra verksamninga og efniskaupa, enda komi þá til bankaábyrgð fyrir því lánsfé, sem er umfram verkstöðu. Að öðru leyti skulu framkvæmdirnar sjálfar standa til tryggingar framkvæmdaláni og bakábyrgð sveitarstjórnar.

Framkvæmdalán skulu vera verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu en vaxtalaus. Verðbætur teljast til byggingarkostnaðar.

45. gr.

Réttur til kaupa á íbúð í verkamannabústöðum er bundinn við þá sem uppfylla eftirtalin skilyrði:

- a) Eiga lögheimili í hlutaðeigandi sveitarfélagi þegar könnun fer fram.
- b) Eiga ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi.
- c) Hafa haft í meðaltekjur þrjú síðustu árin áður en úthlutun fer fram eigi hærrí fjárhæð en sem svarar 2.600 þús. kr. fyrir einhleyping eða hjón og 230 þús. kr. fyrir hvert barn á framfæri innan 16 ára aldurs.

Með tekjum er átt við heildartekjur umsækjanda, maka hans og barna, samkv. skattframtali. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við meðaltal árána 1976, 1977 og 1978. Meðaltekjur þessar skulu framreiknaðar af Þjóðhagsstofnun í byrjun hvers árs, á grundvelli áætlana um breytingu á meðaltekjum verkamanna á næstliðnu ári og skýrslna Hagstofu Íslands um tekjur starfsstétta eftir skattframtölum árin tvö næstu þar á undan.

Skilyrði er að viðkomandi hafi unnið a. m. k. 1550 stundir árlega síðustu þrjú árin. Jafngildar unnum klukkustundum teljast þó fjarvistir vegna veikinda, slysa, orlofs, verkfalla eða verkþanna, allt að 8 klst. fyrir hvern fjarvistardag svo og skráðir atvinnuleysis dagar. Jafngildar unnum stundum teljast hinsvegar ekki álags- og ákvæðisgreiðslur eða aðrar þess háttar greiðslur.

Þeim sem vinna fasta hlutavinnu skal þó rétt að kaupa íbúð í verkamannabústað og skal þá miða við 775 árlegar vinnustundir hið minnsta.

Heimilt er að víkja frá ákvæðum b- liðar, þegar um er að ræða umsækjendur, sem búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu. Frá ákvæði c- liðar er heimilt að víkja, að því er varðar fjölda árlegra vinnustunda, gagnvart umsækjendum sem hafa orðið fyrir varanlegri örorku.

46. gr.

Framkvæmdastjórnir verkamannabústaða annast ráðstöfun íbúða í verkamannabústöðum, sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum, eftir þeim meginreglum sem ákveðnar eru í 45. gr. og nánari ákvæðum, sem sett verða í reglugerð.

Í auglýsingu um ráðstöfun íbúðanna skal taka fram hverjir eigi rétt til kaupa á verkamannabústað, stærð og gerð íbúða, afhendingartíma og greiðsluskilmála. Umsóknarfrestur má eigi vera skemmri en 3 vikur frá birtingu auglýsingar.

Framkvæmdastjórn ákveður skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir samkvæmt ákvæðum reglugerðar um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum. Söluverð íbúðar skal vera kostnaðarverð hennar.

47. gr.

Umsækjandi, sem fær úthlutað íbúð, skal inna af hendi greiðslu sem nemur 5% af áætluðu kosntaðarverði innan 8 vikna frá dagsetningu tilkynningar um úthlutunina. Standi umsækjandi ekki í skilum innan þess tíma, fellur réttur hans til íbúðarinnar niður.

Framkvæmdastjórn verkamannabústaða ákveður gjalddaga síðari hluta af greiðslu kaupanda og skal greiðslufrestur vera hinn sami og að framan greinir og viðurlög við greiðslufalli þau sömu.

48. gr.

Þegar íbúð er fullgerð og úttekt á henni og uppgjör byggingarkostnaðar hefur farið fram af hálfu tæknideildar Húsnæðismálastofnunar, skal kaupandi fá í hendur skriflegt afsal fyrir íbúðinni gegn yfirtöku áhvílandi skuldar, enda hafi kaupandi staðið í skilum með þær greiðslur sem honum ber að inna af hendi.

Í afsali skal taka fram, að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma. Ennfremur skal í afsali kveða á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku í húsfélagi með öðrum íbúðar-eigendum í sambýlishúsinu, sem annist sameiginleg verkefni eftir nánari ákvörðun framkvæmdastjórnar verkamannabústaða.

Eigi skal greiða stimpilgjald af afsölum fyrir verkamannabústöðum, en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

49. gr.

Óheimilt er íbúðareiganda að veðsetja íbúð í verkamannabústöðum fyrir öðrum lánum en þeim, sem greinir í 50. gr. laga þessara, fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma er veðsetning heimil með samþykki Byggingarsjóðs verkamanna. Slík veðsetning má þó aldrei fara yfir 75% af brunabótamati íbúðarinnar að meðtöldu áhvílandi láni frá Byggingarsjóði verkamanna.

Ekki er heimilt að leigja verkamannabústað án samþykkis framkvæmdastjórnar verkamannabústaða og er leigusamningur ella ógildur. Framkvæmdastjórn getur bundið samþykki sitt til útleigu skilyrðum um fjárhæð leigunnar og leigutíma.

50. gr.

Byggingarsjóður verkamanna lánar til íbúða sem byggðar eru sem verkamannabústaðir samkvæmt lögum þessum, sem nemur 90% af byggingarkostnaði hvernar íbúðar. Lánin skulu vera að fullu verðtrygð og miðist höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979. Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð.

Ársvextir af lánnum skulu vera 0,5% og lánið afborgunarlaust fyrsta árið, en endurgreiðist síðan með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands, á 32 árum.

Gjalddagar lána skulu vera fjórir á ári þ. e. 1. febrúar, 1. maí, 1. ágúst og 1. nóvember ár hvert. Heimilt er þó að taka upp mánaðarlegar greiðslur, eftir ákvörðun húsnæðismálastjórnar.

Tilsvarandi fyrirgreiðslu veitir sjóðurinn og með sömu kjörum vegna endursölu íbúða sem sveitarstjórnir leysa til sín samkvæmt ákvæðum laga þessara um forkaupsrétt þeirra.

51. gr.

Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum, byggðum skv. lögum þessum, sem koma til endursölu, við verði sem tilgreint er í 52. gr., fyrstu 30 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum, sem boðnar verða til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir, sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

52. gr.

Eigandi verkamannabústaðs, sem hyggst selja íbúð sína, skal tilkynna það sveitarstjórn, sem leysir íbúðina til sín og selur að nýju samkvæmt ákvæðum þessara laga og reglugerðar samkvæmt þeim.

Endurkaupverð íbúðar má ekki vera hærra en upphaflegt kostnaðarverð hennar, auk hækkunar svo sem nánar er skýrt í þessari grein. Seljandi skal fá greidd þau 10% kostnaðarverðs íbúðar, sem hann greiddi í upphafi. Auk þess skal hann fá greidd 3% kaupverðsins fyrir hvert ár, sem íbúðin hefur verið í hans eign, að fyrsta árinu frá tölðu, þó aldrei meira en 90% upphaflegs kostnaðarverðs. Til viðbótar þessum hundradshlutum kaupverðs skal koma hækkun samkvæmt lánskjaravísitölu frá kaupdegi til söludags.

53. gr.

Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkv. þessum lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði, seld á nauðungaruppboði og skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi, að eignin verði lögð henni út til eignar á því verði, sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði samkvæmt 2. mgr. 52. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

54. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn í kaupstað eða kaupþunahreppi að leysa hluta af íbúðarþörf þeirri, sem fram kemur við könnun samkvæmt 21. gr. þessara laga, með byggingu leiguíbúða samkvæmt b- lið 16. gr., og sendir þá sveitarstjórn Húsnæðismálastofnun ríkisins tilkynningu um þá ákvörðun sína. Jafnframt sendir sveitarstjórnin formlega umsókn um lán til framkvæmdanna úr Byggingarsjóði verkamanna. Skal þar koma fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það, sem nauðsynlegt er til þess að stofnunin geti tekið afstöðu til lánveitingar.

Umsókn skal berast Húsnæðismálastofnun eigi síðar en 1. ágúst árið áður en framkvæmdir skulu hafnar.

55. gr.

Húsnæðismálastjórn skal fela tæknideild Húsnæðismálastofnunarinnar að yfirfara tillögu sveitarstjórnar á sama hátt og fyrir er mælt í 42. gr., að því er verkamannabústaði varðar.

56. gr.

Telji húsnæðismálastjórn, að fenginni umsögn tæknideildar, fyrirhugaðar framkvæmdir falla undir ákvæði b- liðs 33. gr. þessara laga, heimilar hún sveitarstjórn að hefjast handa um lokaundirbúning og framkvæmdir.

Húsnæðismálastofnun ríkisins skal vera framkvæmdaaðila til ráðuneytis um fjárhagsleg og tæknileg atriði framkvæmdanna.

57. gr.

Þegar framkvæmdaheimild hefur verið veitt, gerir Húsnæðismálastofnunin framkvæmdalánssamning við hlutaðeigandi sveitarstjórn. Skal þar kveðið á um lánveitingu úr Byggingarsjóði verkamanna sem svarar hluta hans í fjármögnun framkvæmdanna samkvæmt 1. mgr. 58. gr. þessara laga. Miða skal við, að lánsféð komi til greiðslu í samræmi við framkvæmdahraða og skal sveitarstjórn senda skriflega úttekt á verkstöðu, staðfesta af trúnaðarmanni sem Húsnæðismálastofnun nefnir til.

Framkvæmdalánin skulu vera verðtryggt miðað við lánskjaravísitölu, en vaxtalaus.

58. gr.

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða sveitarfélaga skulu nema 70% af áætluðum byggingarkostnaði staðalíbúða þeirra, sem gilda til viðmiðunar fyrir fyrirhugaðar íbúðir, sbr. ákvæði 13. gr. laga þessara, en hlutaðeigandi sveitarfélag ber 30% kostnaðar við framkvæmdirnar. Nú verður raunverulegur byggingarkostnaður meiri en nemur áætluðu verði staðalíbúðar, skal þá hlutaðeigandi sveitarfélag standa undir þeim umframkostnaði.

Lán til leiguíbúða skulu að fullu verðtryggð og miðist höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands, sbr. 39. gr. laga nr. 13 frá 10. apríl 1979. Lánin skulu tryggð með 1. veðrétti í þeim íbúðum sem byggðar eru.

Meðan verkáfangi er ekki veðhæfur skal koma til ábyrgð sveitarsjóðs eða banka. Vextir af lánnum skulu vera breytanlegir samkv. ákvörðun ráðherra en þó aldrei hærri en 3.5% á ári, lánið afborgunarlaust fyrsta árið, en endurgreiddist síðan að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands, á 15 árum.

Gjald dagar lána skulu vera fjórir á ári þ. e. 1. febrúar, 1. maí, 1. ágúst og 1. nóvember ár hvert. Heimilt er húsnæðismá stjórni að fjölga þeim síðar.

59. gr.

Stærðir íbúða skal eftir föngum miða við þarfir væntanlegra leigutaka.

Íbúðirnar skulu byggðar í sambýlishúsum en Húsnæðismálastofnunin getu þó heimilað, þegar aðstæður eða staðhættir mæla með því, að byggð sé einbýlishús, enda sé þá um staðlaða fjöldaframleiðslu einingarhúsa að ræða og íbúðarstærð ekki yfir 110 m².

60. gr.

Framkvæmdastjórn verkamannabústaða skal ráðstafa í umboði sveitarstjórnar þeim leiguíbúðum, sem reistar eru á hennar vegum. Við úthlutn íbúðanna skulu þeir hafa forleigurétt sem búa við lakastar aðstæður, svo sem láglaunafólk, einstæð foreldri og aðrir þeir, sem þarfnast vegna félagslegra aðstæðna sérstakrar húsnæðisfyrirgreiðslu af hálfu hins opinbera, þ. á. m. ungt fólk, fyrstu búskaparárin.

Nánari reglur um ráðstöfun leiguíbúða og um ákvörðun húsaleigu skulu sett í reglugerð.

61. gr.

Nú telur sveitarstjórn hagkvæmt að kaupa eldri íbúðarhúsnæði til nota sem leiguíbúð og er þá Byggingarsjóði verkamanna heimilt að veita lán til slíkra kaupa samkvæmt 58. gr., enda fullnægi húsnæðið þeim almennu kröfum, sem gerðar eru um íbúðarhúsnæði og kaupverð sé eigi hærri en nemur byggingarkostnaði nýrrar íbúðar. Lánveiting sjóðsins má þá nema sama hlutfalli af kaupverði að frádregnum áhvílandi lánnum og lánað er til nýbygginga. Þó skulu áhvílandi lán, að meðtöldu láni seljanda, aldrei reiknuð minni en sem svarar 30% af kaupverði.

62. gr.

Sveitarstjórn er óheimilt að selja leiguíbúðir, sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum fyrstu 30 árin frá byggingu þeirra.

IV. KAFLI.

Um kaupskyldu sveitarfélaga á verkamannabústöðum, sem byggðir hafa verið samkvæmt eldri lögum.

63. gr.

Kaupskylda sveitarfélaga skv. 51. gr. laga þessara tekur einnig til íbúða í verkamannabústöðum, sem byggðar hafa verið samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði, enda sé forkaupsréttur ekki þegar fallinn niður af þeim lögum samkvæmt. Sama gildir um íbúðir sem byggðar hafa verið samkvæmt lögum nr 97/1965. Gildir kaupskyldan í 30 ár frá undirritun kaupsamninga eða útgáfu upphaflegs afsals fyrir íbúð þeirri, sem í hlut á. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þessum íbúðum.

Um kaup sveitarstjórnar á eldri íbúðum samkv. 1. mgr. gilda ákvæði 51., 52. og 53. gr. laga þessara, eftir því sem við getur átt.

64. gr.

Kaupverð slíkrar íbúðar má ekki vera herra en kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð, að viðbætti verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, nema þess hluta, er svarar til láns úr Byggingarsjóði verkamanna og eftir stendur, þegar forkaupsréttar er neytt. Enn fremur skal bæta við virðingarverði þeirra endurbóta, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá fyrningu, 1% á ári af framreiknuðu kaupverði. Ef maður hefur átt íbúðina í 10 ár, má hann að auki njóta verðhækkunar, sem svarar helmingi af eftirstöðvum láns úr Byggingarsjóði verkamanna, enda greiði hann upp helming af eftirstöðvum lánsins, þegar sala fer fram. En hafi maður átt íbúðina í 20 ár, má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu. Ef á íbúðinni hvílir lán úr Byggingarsjóði ríkisins skulu eftirstöðvar þess koma til frádráttar greiðslu til seljanda miðað við uppfærðan höfuðstól.

65. gr.

Sveitarstjórn skal endurselja íbúðina á upphaflegu kostnaðarverði eða því kaupverði, sem fyrri eigandi greiddi fyrir hana, að viðbætti hækkun samkv. byggingarvísitölu og matsverði endurbóta en að frádraginni fyrningu, sem reiknast 1% á ári af uppfærðu verði. Byggingarsjóður verkamanna skal sjá um að greiða upp áhvílandi lán og létta af íbúðinni. Skal hún síðan seld með sömu kjörum og gilda um sölu nýrra íbúða.

Mismunur á endurkaupsverði og endursöluverði rennur til Byggingarsjóðs verkamanna.

66. gr.

Nú innleysir sveitarfélag íbúð, sem er þinglýst eign Byggingarfélags verkamanna, og skal þá stjórn hlutadeigandi byggingarfélags eða sveitarstjórn hlutadeigandi byggingarfélags eða sveitarstjórn, hafi hún tekið við hlutverki þess, leysa íbúðina úr veðböndum enda séu eftirstöðvar áhvílandi láns Byggingarsjóðs verkamanna á íbúðinni greiddar að fullu.

Við endursölu slíkrar íbúðar skal nýtt lán tryggt með veði í henni eins og um nýja íbúð væri að ræða og skulu þeir, sem voru fullgildir félagsmenn í hlutadeigandi byggingarfélagi verkamanna við gildistöku laga þessara að öðru jöfnu ganga fyrir um kaup hennar.

Byggingarfélög verkamanna, sem haldið hafa áfram starfsemi sinni eftir 12. maí 1970, skulu koma í stað húsfélaga samkvæmt 2. mgr. 48. gr. og skulu þeir, sem kaupa slíkar íbúðir, gerast aðilar að hlutadeigandi byggingarfélagi með öllum réttindum og skyldum.

V. KAFLI.

Um tækni- og þjónustudeild Húsnæðismálastofnunar.

67. gr.

Hlutverk deildarinnar er tvíþætt. Annars vegar skal hún vera húsnæðismálastjórn til ráðuneytis um tæknileg atriði. Hins vegar skal hún veita húsnæðismálastofnunarþjónustu með ráðgjöf um byggingarmál og sölu íbúðateikninga.

Verkefni tækni- og þjónustudeildar eru þessi:

a) Tækniskor:

1. Að semja skilyrði fyrir lánshæfni íbúða og endurmeta þau að staðaldri með hliðsjón af breyttum þjóðfélagsháttum og nýjungum í byggingartækni. Gera skal grein fyrir gæða- og stærðarkröfum og nauðsynlegum tæknilegum atriðum. Heimilt er að áskilja að forsenda lánshæfni sé hönnun húss í MÁT-kerfi og notkun almennra byggingarstaðla.
2. Að hanna staðalíbúðir skv. 32. gr. laga þessara til viðmiðunar við ákvörðun lánsréttar og áætla byggingarkostnað slíkra íbúða í samráði við Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins.
3. Að hafa á hendi eftirlit með framkvæmdum þeirra aðila sem njóta lána úr veðlánakerfinu eftir því sem þörf er á og sjá um að settum skilyrðum sé fullnægt.
4. Að vera ráðgjafi Húsnæðismálastofnunarinnar og stjórnar hennar um tæknileg málefni og annast samskipti við aðra opinbera aðila sem vinna að áætlunargerð, rannsóknum og tilraunum á sviði húsnæðis- og byggingarmála.

b) Þjónustuskor:

1. Að veita umsækjendum um íbúðalán almennar upplýsingar og ráðgjöf á sviði byggingarmála svo sem um þær reglur sem gilda um hönnun, gerð og gæði íbúðarhúsnæðis, byggingaraðferðir og val byggingarefnis.
2. Að sjá um viðhald og dreifingu teikningasafns stofnunarinnar og afla nýrra lausna með því að gangast fyrir opinberum samkeppnum um gerð uppdráttar af húsum og / eða byggingarhlutum og dreifa til byggjenda bestu lausnum sem fást úr slíkum samkeppnum.
3. Að vera sveitarstjórnnum og framkvæmdastjórnnum verkamannabústaða, sem þess óska, til aðstoðar við undirbúning, útbod og samningsgerð vegna félagslegra íbúðabygginga.
4. Að fylgjast með og kynna tækninýjungar sem stuðlað geta að lækkun byggingarkostnaðar.

68. gr.

Tæknideild skal verðleggja þjónustu sína með þeim hætti að endurgjald fyrir hana standi að fullu undir kostnaði við starfrækslu deildarinnar.

Félagsmálaráðuneytið setur deildinni sérstaka gjaldskrá að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

VI. KAFLI.

Um skyldusparnað ungs fólks til íbúðabygginga.

69. gr.

Öllum einstaklingum á aldrinum 16—25 ára, sem ekki hafa formlega undanþágu samkv. 70. gr., skal skylt að leggja til hliðar 15% af launum sínum, sem greidd eru í peningum eða sambærilegum atvinnutekjum, í því skyni að mynda sér sjóð til íbúðabygginga eða bústofnunar í sveit. Skyldusparnaður hefst við næstu áramót eftir að hlutaðeigandi verður 16 ára og lýkur við næstu áramót eftir að hann verður 26 ára. Fé það, sem á þennan hátt safnast, skal ávaxtað í innlánsdeild Byggingarsjóðs ríkisins.

Fé það, sem lagt er til hliðar á þennan hátt, er undanþegið tekjuskatti og útsvari. Sem eign er það, að vöxtum meðtöldum, skattfrjálst en framtalsskylt.

70. gr.

Þegar sá, sem sparað hefur fé og lagt í sjóð samkvæmt 1. mgr. 69. greinar hefur náð 26 ára aldri - eða stofnað til hjúskapar, verði það fyrir, kaupir eða byggir íbúð til eigin þarfa, skal hann eiga þess kost að fá endurgreitt sparifé sitt samkvæmt 1. mgr. með sömu vöxtum og gilda á hverjum tíma fyrir lán skv. 1. tl. 10. gr. frá þeim tíma, er það var lagt inn, að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands samkvæmt 39. gr. laga nr. 13. frá 10. apríl 1979. Ennfremur skulu þeir sitja fyrir um lán til íbúðarbygginga frá Byggingarsjóði ríkisins og mega þau lán vera allt að 5% hærri en gildandi lánahlutfall samkvæmt 32. gr. þessara laga er á hverjum tíma. Aukning lánsréttar er þó bundinn því skilyrði að samanlagður 3ja ára sparnaður, að meðtöldum vöxtum og verðbótum, nemi eigi lægri fjárhæð en sem svarar þessari aukningu á lánsréttinum.

71. gr.

Nú fullnægir sá, er óskar þess að fá sparifé sitt endurgreitt, ekki skilyrðum 70. gr., og er þá félagsmálaráðherra heimilt að veita leyfi til endurgreiðslu þess, ef högum umsækjanda er þannig háttað, að mati ráðherra, að brýna nauðsyn beri til að leyfa endurgreiðsluna af félagslegum ástæðum, svo sem er um er að ræða öryrkja, einstæð foreldri eða námsmenn.

72. gr.

Undanþegnir sparnaðarskyldu eru:

- a. Gift fólk, sem stofnað hefur heimili, og sambýlisfólk þ. e. karl og kona, sem búa saman og eru ógift, hafi þau átt saman barn og sambúðin varað í eitt ár samfleytt.
- b. Skólafólk, sem stundar nám í skóla 6 mánuði eða meira á ári.
- c. Þeir, sem hafa börn eða aðra skylduómaga á framfæri sínu og hafa fyrir heimili að sjá.
- d. Þeir, sem eiga íbúð til eigin þarfa.

Sá sem á rétt til undanþágu frá sparnaðarskyldu skal sanna það með formlegu vottorði frá skattstjóra. Ella verður hann að láta tilskilið sparifé af hendi, en á þá rétt til endurgreiðslu svo fljótt sem við verður komið.

Útlendingar, sem hafa landvistar- eða atvinnuleyfi hér á landi um tiltekinn tíma og dvelja hér um stundarsakir, skulu fá skyldusparnað sinn endurgreiddan er þeir hverfa af landi brott.

73. gr.

Heimilt er skattstjórum að veita tímabundna undanþágu frá sparnaðarskyldu þeim, sem verða fyrir veikindum eða slysum eða hafa sérstaklega þungar fjárhagsbyrðar. Skýrslur um slíkar undanþágur skal senda Húsnæðismálastofnun ríkisins. Ákvörðun skattstjóra má áfrýja til félagsmálaráðherra.

74. gr.

Vegna framkvæmda á ákvæðum þessa kafla skal heimilt að gefa út sparimerki og skulu atvinnurekendur og aðrir kaupgreiðendur þá skyldir til að greiða tilskilinn hluta launa með slíkum merkjum hverju sinni, er kaup kemur til útborgunar. Kaupgreiðendum er rétt að krefjast þess að launþegar færi sönnur á aldur sinn með framvísun nafnskírteinis hvernær sem ástæða er til.

Óheimilt er kaupgreiðanda að samþykkja undanþágu frá sparnaðarskyldu nema launþegi framvísi vottorði frá skattstjóra um undanþáguheimild sína.

75. gr.

Ákveða má í reglugerð sérstakt gjald, er skattfyrvald ákveður á hendur þeim atvinnurekanda, sem vanrækir sparimerkjakaup. Gjald þetta má nema allt að þrefaldri þeirri upphæð, sem vanrækt hefur verið að kaupa sparimerki fyrir. Sömuleiðis má með reglugerð ákveða, að hverjum þeim, sem háður er ákvæðum þessara laga um skyldusparnað, skuli skylt að gera skattfyrvaldi grein fyrir sparimerkjaeign sinni með framvísun sparimerkjabókar sinnar að viðlögðu hæfilegu daggjaldi. Gjöld þessi renna til Byggingarstjóðs ríkisins.

Allur kostnaður við sparimerki, sparimerkjabækur og framkvæmd skyldusparnaðarins greiðist úr ríkissjóði.

Heimilt er ráðherra, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar ríkisins, að ákveða aðra tilhögun við innheimtu skyldusparnaðar.

VII. KAFLI.

Ýmis ákvæði.

76. gr.

Félagsmálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

77. gr.

Brot gegn lögum þessum og reglugerðum, settum samkvæmt þeim, varða sektum.

78. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1980. Frá sama tíma falla úr gildi lög nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins með áorðnum breytingum og reglugerðir settar á grundvelli þeirra.

Ákvæði til bráðabirgða.

1. Nú ákveður Húsnæðismálastjórn að beita heimildum 12. og 14. gr. laga þessara til að skerða eða hafna lánveitingu til umsækjanda, sem hefur tvisvar áður fengið lán úr byggingarsjóðum hins opinbera, og skulu þá lán veitt fyrir gildistöku þessara laga, þótt fleiri séu en eitt, aldrei talin jafngilda nema einni lánveitingu.
2. Húsnæðismálastofnun ríkisins skal í samráði við veðdeild Landsbanka Íslands hlutast til um að þeim einstaklingum, sem fengið hafa nýbyggingarlán á árunum 1974—1979 með hlutfallslegri veðtryggingu verði gefinn kostur á að skipta á skuldabréfum. Skal þá gefa út nýtt skuldabréf fyrir uppfærðum eftirstöðvum eldra lánsins, enda nemi þær, þannig reiknaðar, hærri fjárhæð en einni milljón króna. Bréf þetta skal vera með þeim lánskörum, sem ákveðin eru í lögum þessum, að því

undanskildu að lánstíminn skal vera eftirstöðvar upphaflegs lánstíma margfaldaðar með 21/26. Eigi skal greiða stimpilgjald af hinum nýju skuldabréfum. Breytingar þessar skal, ef henta þykir, heimilt að framkvæma með sérstakri yfirlýsingu eða viðauka við eldri bréf.

3. Allir þeir, sem gert hafa íbúðarhúsnæði fohelt fyrir gildistöku laga þessara skulu fá nýbyggingarlán sín afgreidd á grundvelli eldri laga, að því er varðar lánshæfni og lánsfjárhæð. Sama gildir um þá, sem gert hafa kaupsamning um eldra íbúðarhúsnæði og lagt inn lánsúmsókn fyrir gildistöku laga þessara. Lánveitingar samkvæmt framkvæmdalánssamningum, sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laga þessara, skulu einnig haldast óbreyttar að þessu leyti. Allt lánsfé, sem kemur til greiðslu eftir gildistöku laganna, skal hinsvegar veitt með þeim lánskjörum, sem ákveðin eru í lögum þessum.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta

Undirbúningur frumvarpsins.

Að undirbúningi og gerð þessa frumvarps hefur verið unnið í nokkrum áföngum. Hinn veigamesti var skipun starfshóps með bréfi félagsmálaráðherra frá 18. október 1978. Honum var ætlað að leggja grundvöll að nýrri heildarlöggjöf um íbúðalán með því einkum að gera ítarlegar athuganir á fjárstreymi Byggingarsjóðs ríkisins og gildandi tilhögun lánveitinga en huga jafnframt að skipulagi lánamála og starfsemi Húsnæðismálastofnunar í heild.

Í starfshópnum áttu sæti þrjú menn tilnefndir af stjórnarflokkunum og fjórir að auki, sem ráðherra skipaði án tilnefningar. Voru þeir starfsmenn hjá Þjóðhagsstofnun, hagfræðideild Seðlabanka Íslands, Rannsóknarráði ríkisins og Húsnæðismálastofnun ríkisins.

Starfshópin skipuðu: Hallgrímur Snorrason, hagfræðingur, formaður, Björn Ólafsson, verkfræðingur, Eiríkur Tómasson, aðstoðarmaður ráðherra, Georg Tryggvason, aðstoðarmaður ráðherra, Reynir Hugason, verkfræðingur, Sigurður E. Guðmundsson, framkvæmdastjóri, Sveinn Sigurðsson, viðskiptafræðingur.

Með starfshópnum vann Sigurður B. Stefánsson, hagfræðingur í Þjóðhagsstofnun, sem gerði reikniforrit þau, sem starfshópurinn reisti athuganir sínar á að miklum hluta, og að auki sá hann um megnið af útreikningum starfshópsins.

Í erindisbréfi starfshópsins hafði því verið lýst yfir, að stefna bæri að því, að almenn húsnæðislán næmu 80% af byggingarkostnaði venjulegrar íbúðar. Niðurstöður starfshópsins sýndu, að til þess að unnt væri að ná því marki á næstu árum þyrfti að stórauka fjáröflun til íbúðalána. Niðurstöðurnar bentu einnig til þess, að þótt unnt væri að auka fjáröflunina að mun með lánsfjáröflun og ná með því umtalsverðum árangri, væri ekki unnt að treysta á lánsfjáröflun eingöngu. Jafnframt yrði að auka bein framlög til sjóðsins frá því sem nú er.

Verk starfshópsins skiptist einkum í tvo þætti, athuganir á fjárstreymi Byggingarsjóðs ríkisins annars vegar og athugun á tilhögun lánveitinga, skipulagi lánamála og starfsemi Húsnæðismálastofnunar hins vegar. Athugun á fjárstreymi íbúðalánakerfisins var einkum fólgin í könnun á lánveitingum, lántökum, eignum, skuldum og lánskjörum Byggingarsjóðs ríkisins og í framreikningi þessara þátta miðað við mismunandi tilvik um einstaka þætti til að fá sem gleggsta mynd af fjárstreymi sjóðsins í framtíðinni og möguleikum á nýtingu þess.

Athugun á öðrum þáttum, sem vörðuðu verkefni starfshópsins, var einkum fólgin í öflun og úrvinnslu gagna um íbúðalán, m. a. frá Norðurlöndum.

Í greinargerð sinni kynnti starfshópurinn athuganir sínar og niðurstöður þeirra ítarlega, þannig að samspil einstakra þátta, sem áhrif hafa á fjárstreymi Byggingarsjóðs, kæmi sem skýrast í ljós. Af þessum athugunum dró hann síðan ákveðnar ályktanir um ýmsa þætti, svo sem verðtryggingu og vexti af útlánnum og lánstíma og gerði um þá ákveðnar tillögur, jafnframt því sem tillögur voru gerðar um lánategundir og lánareglur í meginatriðum. Starfshópurinn lagði áherslu á að kanna hversu mikið þyrfti að auka fjáröflun til Byggingarsjóðs til þess að unnt væri að auka útlán úr sjóðnum, m. v. mismunandi tilvik um hversu fljótt ætti að ná settu marki um útlánaaukningu og með hvaða hætti. Í þessu fólst, að könnuð voru áhrif mismunandi fjáröflunar, þ. e. með beinum framlögum annars vegar og / eða lánsfjármögnun his vegar, og leitast við að sýna fram á þær fjárhæðir, sem um var að ræða.

Annar áfanga í undirbúningi þessa frumvarps má telja þau drög að frumvörpum um verkamannabústaði og leiguíbúðir sveitarfélaga, sem samin voru á vegum nefndar sem þáverandi félagsmálaráð-

herra skipaði 14. september 1977 og lauk störfum í nóvember 1978. Nefndina skipuðu eftirtaldir menn: Án tilnefningar: Gunnar Helgason, forstöðumaður, sem jafnframt var formaður, Gunnar S. Björnsson, framkvæmdastjóri, Þráinn Valdimarsson, framkvæmdastjóri.

Samkvæmt tilnefningu Alþýðusambands Íslands: Björn Ólafsson, verkfræðingur, Magnús L. Sveinsson, skrifstofustjóri, Óskar Hallgrímsson, rafvirki.

Ritari nefndarinnar var Skúli Sigurðsson, skrifstofustjóri, en ráðgjafi hennar um fjármálefni og lánskjör var Garðar Ingvarsson, hagfræðingur.

Nefndin hafði orðið sammála um ýmsar veigamiklar breytingar á gildandi lögum og voru þessar helstar:

1. Gert var ráð fyrir að ný löggjöf tæki bæði til verkamannabústaða og leiguíbúða á vegum sveitarfélaga.
2. Stjórnir verkamannabústaða störfuðu í öllum kaupstöðum og kaupúnahreppum og hefðu þær skyldur um frumkvæði að lausn húsnæðismála lágláunafólks í sveitarfélaginu.
3. Lán til verkamannabústaða og leiguíbúða sveitarfélaga yrðu 90% af kostnaðarverði og kæmi lánið allt frá Byggingarsjóði verkamanna.
4. Vextir yrðu 2.5% á ári, vísitölutryggt að því marki að raunvöxtun verði sem næst 0. Þó yrði greiðslubyrði afborgana, vaxta og vísitölu aldrei meiri en sem næmi 20% af ársmeðaltali dagvinnutekna, samkvæmt almennum kauptaxta tilgreindra viðmiðunarhópa.
5. Til þess að tryggja að íbúðir í verkamannabústöðum héldu áfram að þjóna upphaflegu markmiði við endursölu, yrði sveitarfélögum gert skylt að neyta forkaupsréttar a. m. k. fyrstu 30 árin, enda veitti Byggingarsjóður lán til slíkra íbúða með sama hætti og í upphafi, þ. e. 90% kostnaðar.

Um nokkur önnur veigamikil atriði náðist hinsvegar ekki samkomulag í nefndinni og skiluðu tveir þeirra fulltrúa, sem skipaðir voru samkvæmt tilnefningu A. S. Í., þeir Björn Ólafsson og Óskar Hallgrímsson, séráliti.

Ágreiningur varðaði einkum eftirtalin atriði:

1. Magn þeirra framkvæmda sem að skyldi stefnt innan félagslega íbúðarlánakerfisins.
2. Skipan stjórnar Byggingarsjóðs verkamanna.
3. Skipan manna í framkvæmdastjórnir verkamannabústaða.
4. Fjármögnun félagslega lánakerfisins.

Í III. kafla þess frumvarps, sem hér liggur fyrir, er í mikilsverðum atriðum byggt á þeim hugmyndum og tillögum, sem komu frá nefndinni. Ýmsu er þó vikið til og öðru breytt og verður síðar gerð nánari grein fyrir því.

Þriðji áfanginn í undirbúningi þessa frumvarps var skipun þriggja manna nefndar, með einum fulltrúa frá hverjum þáverandi stjórnarflokka.

Hlutverk hennar var að semja drög að stefnumótun þáverandi ríkisstjórnar í húsnæðislánamálum, sem síðan yrði rammi nýrrar löggjafar um þetta efni.

Í nefndinni áttu sæti: Af hálfu Framsóknarflokks, Þráinn Valdimarsson, framkvæmdastjóri, af hálfu Alþýðubandalags, Guðmundur Vigfússon, deildarstjóri, af hálfu Alþýðuflokks, Georg H. Tryggvason, aðstoðarmaður ráðherra.

Nefndin studdist í starfi sínu mjög við greinargerð starfshópsins og fyrirliggjandi drög að löggjöf um félagslegar íbúðabyggingar en leitaði þó fanga víðar.

Lauk hún störfum 6. september 1979 og voru tillögur hennar lagðar fram á fundi fyrrverandi ríkisstjórnar sama dag og samþykktar þar formlega á fundi hinn 27. september sama ár með lítilsháttar þreyingum.

Stefnumótun þessi var í 9 köflum sem fjölluðu um skipulag Húsnæðismálastofnunar, heildarskipulag veðlánakerfis hins opinbera, ákvörðun lánsfjárhæðar nýbyggingarlána, flokka útlána, lánskjör, breytingu eldri lánskjara, skerðingu lánsréttar, önnur atriði og félagslegar íbúðabyggingar.

Samstaða hafði þá tekist um öll veigameiri atriði hinnar nýju skipunar lánamála að því frátöldu, að ekki var samkomulag um aðild launþegasamtakanna, einkum A. S. Í., að stjórn veðlánakerfisins.

Til glöggvunar er stefnumótunin í heild birt sem fylgiskjal nr. I með frumvarpinu.

Fjórdi og síðasti áfanginn var loks samning lagafrumvarpsins sjálfs. Það starf önnuðust Georg H. Tryggvason, aðstoðarmaður ráðherra og Óskar Hallgrímsson, rafvirki, en samráð var einnig haft við þá menn sem átt höfðu sæti í starfshópnum veturinn áður.

Hallgrímur Snorrason og Sigurður B. Stefánsson hafa annast þá útreikninga, sem fram koma í athugasemdum þessum.

Þar sem nánari útfærsla ýmissa atriða í löggjöf sem þessari hlýtur ætíð að gerast með reglugerðum en skipan þeirra getur með ýmsum hætti ráðið úrslitum um túlkun og framkvæmd ýmissa ákvæða laganna, þóttu það rétt vinnubrögð að ganga strax frá drögum að slíkum reglugerðum.

Drög að reglugerð um almenn veðlán Byggingarsjóðs ríkisins eru fylgiskjal nr. II með frumvarpi þessu og drög að reglugerð um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar eru fylgiskjal nr. III.

Ætla má, að hljóti frumvarp þetta samþykki Alþingis muni endanlegar reglugerðir með lögunum verða samhljóða þessum drögum í öllum meginatriðum, nema sérstakt tilefni gefist til annars.

Áður en lengra er haldið þykir rétt að gera grein fyrir tveimur almennum atriðum.

Annað er lýsing þeirra reikniðferða sem beitt var til að athuga og meta fjárstreymi Byggingarsjóðs ríkisins. Fjárhagsleg uppbygging frumvarpsins er í öllum meginatriðum byggð á þessum útreikningum og því hafa forsendur þeirra mikla þýðingu.

Hitt atriðið er könnun þeirra lánskjara, sem gilt hafa hjá Byggingarsjóði ríkisins en niðurstöður þeirrar könnunar eru með ýmsum hætti óvæntar og ráða þær miklu um þau lánskjör, sem gerð er tillaga um í frumvarpinu, einkum að því er varðar verðtryggingu.

Bæði þessi atriði eru tilfærð úr greinargerð starfshópsins.

Reikniðferðir.

Útreikningarnir voru framkvæmdir með sérstökum reikniforritum og sýndu helstu tekju- og gjalda-liði sjóðsins og ráðstöfunarfé hans til íbúðalána. Í tekjuhlið voru tekjur af eigin fé, þ. e. afborganir, vextir og verðtrygging af útistandandi lánum. Þessi liður var reiknaður þannig, að skráðir voru allir flokkar útistandandi lána, en hvern flokk mynda öll einstök lán, sem veitt hafa verið með sömu lánskjörum, til jafnlangs tíma og með sömu grunnvísitölu. Þessir flokkar eru 95 að tölu. Síðan var hver flokkur reiknaður fyrir sig, ár fyrir ár, m. v. ákveðnar forsendur um þróun verðlags, og summa afborgana, vaxta og verðtryggingar allra flokka loks dregin saman fyrir hvert ár. Markaðar tekjur til Byggingarsjóðs ríkisins eru verulegur hluti fjáröflunar hans, en með því er átt við tekjur sjóðsins af launaskatti og byggingarsjóðsgjöldum af tekju- og eignarskatti og aðflutningsgjöldum. Ennfremur er um að ræða minniháttar bein framlög á fjárlögum til sjóðsins. Þessar tekjur voru framreiknaðar sem hlutfall af þjóðarframleiðslu. Við framreikning á óbreyttum högum Byggingarsjóðs var hlutfallið ákvarðað með varkárnu mati á reynslu liðinna ára, en við könnun á breytingum á fjáröflun til sjóðsins var þetta hlutfall haft breytilegt. Lántökur byggingarsjóða eru þrennskona, þ. e. kaup Atvinnuleysistryggingasjóðs á skuldabréfum veðdeildar, kaup lífeyrissjóða á skuldabréfum Byggingarsjóðs ríkisins og móttaka og ávöxtun sjóðsins á skyldusparnaði ungs fólks. Allir þessir liðir voru framreiknaðir sem hlutfall af þjóðarframleiðslu á sama hátt og gildir um markaðar tekjur sjóðsins. Ein grundvallarforsenda framreikninganna er, að þjóðarframleiðsla aukist að raungildi um 2% á ári að meðaltali og verður það að teljast fremur varkært mat á hagvaxtarmöguleikum þjóðarbúsins til lengri tíma liðið og er raunar tölulvert undir reynslu undangenginna tveggja til þriggja áratuga.

Í gjaldahlíð voru fjórir liði; 1) Rekstrarkostnaður stofnunarinnar; 2) afborganir, vextir og verðtrygging af teknum lánum hjá Atvinnuleysistryggingasjóði; 3) afborganir, vextir og verðtrygging af teknum lánum hjá lífeyrissjóðum; 4) endurgreiðslur, vextir og verðtrygging af skyldusparnaðarfé. Rekstrarkostnaður var framreiknaður sem hlutfall af þjóðarframleiðslu, en þar er um minni háttar lið að ræða. Öll lán, sem reiknað var með að sjóðurinn taki, voru færð til skulda og afborganri, vextir og verðbætur af þeim reiknaðar til gjalda ár hvert. Skuldabréf veðdeildar, sem Atvinnuleysistryggingasjóður hefur keypt, hafa verið með sömu kjörum og til jafnlangs tíma og almenn húsnæðismálastjórnarlán, og í framreikningi var gert ráð fyrir, að svo yrði áfram. Skuldabréf Byggingarsjóðs, sem lífeyrissjóðir hafa keypt, hafa verið til 15 ára, að fullu verðtryggð og borið 4% ársvexti. Við framreikni á óbreyttum högum Byggingarsjóðs var reiknað með núverandi kjörum á lánum frá lífeyrissjóðum, en við könnun á breytingum á hinum ýmsu þáttum fjárstreymis sjóðsins var reiknað með breytilegum kjörum á slíkum lánum. Skyldusparnaðarinnstæður eru að fullu verðtryggðar og bera 4% ársvexti, en óvissa ríkir um tímalengd þeirra. Endurgreiðslur innstæðna voru því ákveðnar sem fast hlutfall, 15% af skyldusparnaðarstofni í byrjun hvers árs, uppfærðum með vöxtum og verðbótum. Þetta hlutfall er reist á tölum undanfarinna ára.

Sá mismunur, sem reikningarnir leiddu til á tekjum og gjöldum sjóðsins, er ráðstöfunarfé hans, og var reiknað með, að því væri öllu jafnharðan varið til útlána til mislangs tíma og með mismunandi kjörum. Útlánin voru svo jafnótt skráð sem sérstakir lánaflokkar og færð til eigna, en tekjur sjóðsins af afborgunum, vöxtum og verðtryggingu síðan reiknaðar ár eftir ár í samræmi við lánstíma, lánskjör og verðbólguforsendur.

Þessum reikningum var beitt til að kanna áhrif breytinga lánstíma, lánskjara, fjáröflunar og útlána á þróun ráðstöfunarfjár sjóðsins fram í tímann.

Auk þessara reikninga voru einnig gerðar athuganir á raunvöxtun lánsfjár, sem verðtryggt er að hluta, og á greiðslubyrði afborgana, vaxta og verðtryggingar miðað við mismunandi forsendur um lánskjör og lánstíma.

Fyrsta skref þessara athugana var að framreikna tekjur og gjöld sjóðsins af öllum lánnum, sem veitt hafa verið eða tekin frá 1955 til ársloka 1978 m. v. ákveðnar forsendur um verðbreytingar. Þess má geta að tekjur sjóðsins af veittum lánnum ná til ársins 2011. Annað mikilvægt skref var reikningur ráðstöfunarfjár sjóðsins m. v. tekjur og gjöld af ofangreindum

Reikningar starfshópsins beindust að því að kanna í stórum dráttum breytingar á fjárstreymi og útlánagetu sjóðsins til lengri tíma m. v. mismunandi forsendur um fjáröflun og útlán. Niðurstöðurnar eru því ekki nákvæmar fyrir allra næstu ár því til skamms tíma litið skipta ýmsar forsendur, svo sem verðbólga, miklu máli.

Athugun eldri lánskjara.

Eitt verkefni starfshópsins var könnun á þáverandi vaxtakjörum Byggingarsjóðs ríkissjóðs, en það starf tengdist síðar könnun á vaxtarkjörum fjárfestingarlánasjóða almenns, sem var unnin í sameiningu af starfsmönnum Seðlabanka Íslands og Þjóðhagsstofnunar. Starfshópurinn fékk í upphafi upplýsingar um verðtryggingu, nafnvexti og lánstíma á lánnum frá Byggingarsjóði ríkisins og breytingar þessara þátta undanengin ár. Raunveruleg ávöxtun lánanna hafði hins vegar ekki verið reiknuð og var að auki engan veginn augljós, þar sem lán höfðu ekki verið verðtryggt „að fullu“ heldur sem nam ákveðnu hlutfalli af hækkun byggingarvísitölu frá upphafi lánstíma til hvers gjalddaga afborgunar, vaxta og verðtryggingar.

Fyrir mitt ár 1974 höfðu lánskjör Byggingarsjóðs verið með ýmsum hætti. Í upphafi voru lánin óverðtryggt, en voru síðar verðtryggt að hluta m. v. vísitölu almenns verkamannakaups, en síðar voru sett ákvæði um 7½% hámark meðalársvaxta allt tímabil tiltekins láns. Frá og með miðju ári 1974 varð mikil breyting á lánskjörum, en þá var byrjað að ákveða lánskjör í formi verðtryggingar, sem reiknuð skyldi sem tiltekið hlutfall af hækkun vísitölu byggingarkostnaðar frá upphafi lánstíma til hvers gjalddaga, auk nafnvaxta og mismunandi lánstíma. Þessi tilhögun hélst fram á árið 1979 en verðtryggingarhlutfalli og nafnvöxtum var breytt þrisvar sinnum. Samkvæmt reglugerð frá 1. júní 1974 skyldu ársvextir almennra byggingarlána vera 5%, en auk þess skyldi greiða verðtryggingu sem álag á árgreiðslu vaxta og afborgana og hún nema 3/10 af hækkun byggingarvísitölu. Í júní 1975 voru nafnvextir nýrra lána ákveðnir 6% og verðtryggingarhlutfall 4/10. Í ágúst 1976 voru nafnvextir nýrra lána ákveðnir 8,5% en verðtryggingarhlutfall hélst óbreytt, 4/10. Í maí 1978 voru nafnvextir allra lána, sem veitt voru 1974 og síðar hækkadir í 9,5%, verðtryggingarhlutfall nýrra lána var ákveðið 6/10, en verðtryggingarhlutföll eldri lána héldust óbreytt. Til viðbótar nafnvöxtum hefur veðdeild Landsbanka Íslands innheimt 0,25% gjald, þannig að gagnvart lántakanda voru vextir þessum mun hærri eða 9,75%.

Ofangreind ákvæði um nafnvexti og verðtryggingu náðu til allra lána Byggingarsjóðs nema framkvæmdalána og lána til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis. Lánstími er hins vegar mjög mismunandi eftir lánaflokkum en lánstími hvers flokks hefur haldist óbreyttur. Almenn byggingarlán til einstaklinga (F—lán) og leiguíbúðarlán til einstaklinga, fyrirtækja, stofnana og sveitarfélaga eru til 26 ár og afborgunarlaus fyrsta árið. Lán til kaupa á eldra húsnæði (G—lán) eru til 15 ára. Lán til byggingar leigu- og söluíbúða sveitarfélaga og til framkvæmdanefndaríbúða (skv. 1. nr. 97/1965) eru til 33 ára og afborgunarlaus fyrstu þrjú árin. Lán til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis eru óverðtryggt, þau eru til 42 ára með 4% vöxtum. Öll ofangreind lán eru endurgreidd með jöfnum árgreiðslum vaxta og afborgana, þ. e. annuitetslán. Framkvæmdalán eru hins vegar skammtíma bráðabirgðalán til mest 24 mánaða. Þau eru óverðtryggt og bera 14—17% ársvexti. Frá 1. ágúst 1979 tók gildi sú breyting að öll nýbyggingarlán þ. m. t. lán til byggingar leigu- og söluíbúða sveitarfélaga og lán til kaupa á eldra húsnæði voru full verðtryggt og nafnvextir lækkaðir í 2% á ári. Þeir eru þó breytanlegir.

Sú athugun, sem gerð var á vegum starfshópsins á vöxtum og verðtryggingu lána Byggingarsjóðs, beindist að því að kanna hverjir væru raunvextir af lánnum m. v. mismunandi forsendur um verð-

breytingar yfir lánstímann. Niðurstöður þessara reikninga sýndu, að reiknaðir raunvextir almennra nýbyggingarlána (F—lána) yfir allan lánstímann og miðað við lánskjör í árslok 1978 voru á bilinu 4,3% og upp í 9,75% eftir því hver væri meðalvöxtur verðlags á endurgreiðslutímabilinu. Við 20% meðalhækkun verðlags á ári eru reiknaðir raunvextir 5,9%, en 5,4% við 30% meðalverðbólgu og 5.1% við 40% meðalverðbólgu allan lánstímann. Könnun þessi var ítarleg og sýndi m. a., að reiknaðir raunvextir væru ekki utan þessara marka þótt reiknað væri með mismiklum verðbreytingum yfir lánstímann. Jafnframt kom í ljós, að raunvextir eru því hærri sem lánstími er lengri, en það á beinlínins rætur að rekja til þess, að lánin eru verðtryggð að hluta. Væru lánin verðtryggð að fullu hefði lánstími hins vegar engin áhrif á raunvexti. Við þáverandi lánskjör voru reiknaðir raunvextir af 33 ára lánnum vegna leigu- og söluíbúða sveitarfélaga 5,8% við 30% meðalverðbólgu samanborið við 5,4% á F—lánnum og 4,1% á 15 ára lánnum til kaupa á eldri íbúðum, en verðtryggingarhlutfall og nafnvextir eins á öllum þessum lánaflokkum.

Áhersla skal á það lögð, að þessar niðurstöður verður að skoða með hliðsjón af forsendum reikninganna, þ. e. að miðað var við meðaltal alls lánstímans og þágildandi kjör.

Útreikningar á meðalraunvöxtum útlána fjárfestingarlánasjóða sýndu að væri miðað við kjör og útlán 1978 var ávöxtun Byggingarsjóðs af lánnum veittum á því ári meiri en hjá flestum öðrum fjárfestingarlánasjóðum, eins og fram kemur í töflu 1.

Tafla 1. Meðalraunávöxtun útlána fjárfestingarlánasjóða miðað við kjör og útlán 1978.

Raunávöxtun á ári allan lánstímann	Verðhækkun á ári			
	10%	20%	30%	40%
1. Byggingarsjóður ríkisins	7,0	5,9	5,4	5,1
2. Byggingarsjóður verkamanna	÷7,2	÷14,9	÷21,4	÷27,1
3. Stofnlánadeild landbúnaðarins	7,0	4,6	3,4	2,8
4. Fiskveiðasjóður	4,7	3,1	1,8	0,7
5. Iðnlánasjóður	9,8	6,3	3,8	2,1
6. Iðnþróunarsjóður	3,6	3,6	3,6	3,6
7. Verslunarlánasjóður	3,5	3,5	3,5	3,5
8. Stofnlánadeild samvinnufélaga	5,5	5,5	5,5	5,5
9. Ferðamálasjóður	8,7	5,3	3,1	1,7
10. Lánasjóður sveitarfélaga	8,1	5,4	3,6	2,5
11. Bygðasjóður	3,6	÷5,0	÷12,3	÷18,6

Verður nú getið helstu breytinga og nýmæla, sem felast í einstökum köflum frumvarps þessa, og þær skýrðar.

Um I. kafla.

Helstu nýmæli þessa kafla eru þau að komið er á með formlegum hætti deildarskiptingu innan stofnunarinnar í samræmi við skilgreiningu þeirra viðfangsefna, sem hún fjallar um.

Hver deild lýtur umsjón sérstaks framkvæmdastjóra en dagleg heildarstjórn stofnunarinnar er á hendi forstjóra hennar.

Þrátt fyrir þetta er gert ráð fyrir að afgreiðsla og almenn skrifstofuþjónusta verði sameiginleg fyrir stofnunina alla og að ríkisbókhaldið sjái um rekstrarbókhald hennar. Lánabókhald verði hins vegar fyrst um sinn áfram hjá Veðdeild Landsbanka Íslands. Lagt er til að ein stjórn, sem kosin sé hlutbundinni kosningu af sameinuðu Alþingi, fari með stjórn stofnunarinnar og beggja byggingarsjóðanna, eins og verið hefur síðari ár. Hins vegar falli niður tilnefning Veðdeildar Landsbanka Íslands á einum stjórnarmanni. Kjörtímabil stjórnar fylgi almennum þingkosningum í stað þess að vera fjögur ár, eins og nú er.

Það þykir ótvíræður kostur að báðir byggingarsjóðirnir starfi innan sömu stofnunar og lúti sameiginlegri stjórn. Sú tilhögun stuðlar að samræmdari ákvarðanatöku um heildarútlán til íbúðabygginga og veitir færi á sveigjanleika í stýringu fjármagns.

Ætla má að öflun gagna verði hagkvæmari og úrvinnsla þeirra samræmdari, einkum að því er varðar tæknilegan undirbúning og útfærslu.

Til álita hefur komið að heildarsamtök launafólks fengju beina aðild að stjórn stofnunarinnar, einkum þó Alþýðusamband Íslands sem hefur með ýmsum hætti sérstöðu að því er varðar félagslegar íbúðabyggingar.

Um það hefur þó ekki fengist samstaða nema að því marki sem leiðir af ákvæðum 36. gr. frumvarpsins um skipan sérstakrar samráðsnefndar um málefni Byggingarsjóðs verkamanna og ákvæðum 37. gr. um skipan framkvæmdastjórna verkamannabústaða, þar sem verkalyðsfélög og félög opinberra starfsmanna tilnefna helming stjórnarmanna. Er nánar vikið að þessu síðar.

Verkefni stjórnar stofnunarinnar verða samkv. frumvarpinu óbreytt í meginatriðum. Þó er gert ráð fyrir, að með því að skýra og afmarka lánareglur allra útlánaflokkanna betur en verið hefur, geti stjórnin að mestu komist hjá afskiptum af afgreiðslu einstakra lánveitinga nema til að ákveða greiðsludaga og úrskurða um vafa- eða ágreiningsefni.

Um II. kafla.

Að því er varðar skýringar á einstökum ákvæðum þessa kafla verður hér að mestu látið við það sitja að visa til meðfylgjandi draga að reglugerð um almenn veðlán Byggingarsjóðs ríkisins sem er fylgiskjal nr. II. með frumvarpinu, en þar eru lánareglurnar nánar útfærðar, svo og til athugasemda við einstakar greinar frumvarpsins hér að aftan.

Þess í stað verður hér gerð ítarleg grein fyrir þeim athugunum og útreikningum, sem byggt er á við ákvörðun lánskjaranna.

Er hér byggt á greinargerð starfshópsins í öllum megin atriðum.

Ákvörðun lánskjara.

1. Verðtrygging. Horfið er frá þeirri tilhögun að lán séu verðtryggð að hluta. Í stað þess er lagt til að verðtryggja þau að fullu.

Þegar lánsfé er ávaxtað með verðtryggingu að hluta auk nafnvaxta liggur alls ekki í augum uppi, hver raunveruleg ávöxtun lánsfjárens eigi að vera og hvaða raunverulega vexti lánið beri, jafnframt því sem raunvextir verða þá háðir hvoru tveggja, verðbólgu og yfir lánstímann og lánstímanum sjálfum. Þetta verður að telja óeðlilega og óheppilega tilhögun, án tillits til þess, að hvaða heildarávöxtun er stefnt hverju sinni.

Verði lán hins vegar fullverðtryggð ráðast raunverulegir vextir af þeim nafnvöxtum, sem ákveðnir eru á hverjum tíma. Þeir verða óháðir verðbólgu og lánstíma, og greiðslubyrði er dreift jafnt á allan lánstímann.

2. Nafnvextir. Við ákvörðun nafnvaxta þarf að gæta ýmissa sjónarmiða. Þau helstu eru, að vextir séu nægilega háir til að tryggja sjóðnum eðlilega ávöxtun þeirra lána, sem sjóðurinn tekur og endurlánar. Vaxtaákvörðun mætti raunar einnig miða við þá ávöxtun, sem lántakandi nýtur af fjárfestingu sinni, en jafnframt þarf að ganga úr skugga um að greiðslubyrði afborgana, vaxta og verðtryggingar sé ekki óhæfileg miðað við tekjur lántakenda. Athuga þarf um leið að lánstími skiptir miklu í þessu sambandi.

Athuganir starfshópsins á ávöxtun og greiðslubyrði m. v. mismunandi lánstíma beindust að því að kanná áhrif útlánvaxta á ráðstöfunarfé sjóðsins svo og greiðslubyrði af lánnum til mislangs tíma og með misháum vöxtum, en alls staðar var reiknað með fullri verðtryggingu. Ein meginmálið starfshópsins var sú, að heildarvextir væru þá orðnir of háir, en þeir svöruðu til um 5 ½ — 6% raunvaxta.

Ljóst er, að almennt hefur verið talið, að raunvextir lána Byggingarsjóðs væru mun lægri og af því áliti var sprottin sú skoðun, að unnt væri að auka ráðstöfunarfé sjóðsins með því að taka upp fulla verðtryggingu og lága vexti. Starfshópurinn taldi, að samhliða fullri verðtryggingu gæti samrýmt að ákvarða vexti 3—4%, en einkum voru þó könnuð dæmi um 3 ½% vexti. Helstu rök sem hniga að því að hafa vexti ekki lægri en 3 ½% eru þessi:

- 1) Nauðsynlegt er að stefna að sem mestri ávöxtun lánsfjár til þess að unnt verði að byggja sjóðinn sem örast upp og auka útlán, en þess verður þó að gæta að lánskjör eða greiðslubyrði lántakenda sé innan hóflegra marka, 3 ½% ávöxtun virðist ná því marki vel.
- 2) Verðtryggð skuldabréf ríkissjóðs eru nú ávöxtuð með 3 ½% vöxtum á ári en það er nærri því að svara til meðalaukningar þjóðartekna þegar lengra er lítið.

- 3) Ætla má, að til þess að unnt sé að halda við og auka ráðstöfunarfé sjóðsins verði að treysta á lántökur a. m. k. að hluta, og því verði að gæta, að útlánvextir sjóðsins séu ekki lægri en þeir vextir sem hann verður að greiða af teknum lánum.

Fá má haldgóða vísbendingu um áhrif mishárra vaxta á ráðstöfunarfé sjóðsins af þeim dæmum sem sett eru fram í töflu 2.

Tafla 2. Dæmi um áhrif mismunandi vaxta og verðtryggingar á útlánagetu Byggingarsjóðs ríkisins.

Milljónir króna á verðlagi ársins 1978.

60% verðtrygging 100% verðtrygging

Ársvextir	9,75%	1%	2%	3%	3½%	4½%
1979	10.181	10.181	10.181	10.181	10.181	10.181
1980	10.748	10.125	10.197	10.272	10.309	10.382
1981	11.423	10.395	10.514	10.638	10.701	10.820
1982	12.158	10.731	10.901	11.079	11.171	11.343
1983	12.959	11.132	11.355	11.593	11.718	11.948
1984	13.967	11.728	12.011	12.315	12.475	12.770
1985	14.918	12.235	12.584	12.962	13.162	13.532
1986	15.944	12.793	13.214	13.673	13.917	14.369
1987	17.050	13.396	13.895	14.443	14.737	15.279
1988	18.240	14.041	14.625	15.272	15.620	16.263
1989	19.521	14.728	15.406	16.160	16.568	17.324
1990	20.981	15.540	16.320	17.192	17.667	18.548
1991	22.524	16.369	17.260	18.263	18.812	19.831
1992	24.320	17.380	18.392	19.539	20.168	21.342
1993	26.201	18.391	19.535	20.841	21.561	22.905
1994	28.208	19.438	20.728	22.208	23.027	24.562
1995	29.897	20.213	21.651	23.311	24.084	25.806
1996	32.065	20.955	22.542	24.536	25.412	27.350
1997	34.070	21.993	23.760	25.832	26.820	28.994
1998	36.540	22.944	24.752	27.201	28.311	30.743
1999	39.023	23.941	25.941	28.646	29.890	32.605
2000	41.682	24.982	27.186	30.173	31.562	34.586

Í þessum dæmum er reiknað með, að markaðar tekjur til sjóðsins af skattfé og lántökur hans haldist allt reiknitímabilið svipaðar í hlutfalli við þjóðarframleiðslu og var á árinu 1978 og árunum næstu á undan. Lántökur og endurgreiðslur skyldusparnaðar eru einnig reiknaðar m. v. óbreytt hlutfall af þjóðarframleiðslu og er því í reynd um að ræða framreikning dæma um ráðstöfunarfé sjóðsins m. v. óbreytta hagi hvað varðar tekjur og gjöld, að öðru leyti en varðar afborganir, vexti og verðbætur af veittum lánum. Í þessum dæmum er reiknað með, að frá og með árinu 1979 sé ráðstöfunarfé sjóðsins lánað ár hvert, annars vegar í formi almennra nýbyggingarlána til 26 ára, hins vegar til annarra nota, einkum kaupa á eldri íbúðum, og séu þau lán til 15 ára. Síðarnefndu lánin eru reiknuð sem fast hlutfall af þjóðarframleiðslu og vaxa því um 2% á ári. Hlutfallið er byggt á útlánaáætlunum húsnæðismálastjórnar fyrir árið 1979 en skv. þeim eiga G-lán að aukast að mun og verða tæpur fjórðungur heildarlána. Þessi forsenda felur í sér, að allri aukningu ráðstöfunarfjár er varið til F-lána. Reikningur afborgana, vaxta og verðtryggingar lána veittra 1978 og fyrr sýna raunverulegar stærðir og eru nákvæmur framreikningur útistandandi lána. Miðað er við 30% meðalverðbólgu allt reiknitímabilið, en ráðstöfunarféð er fært á fast verðlag ársins 1978. Í fyrsta dálki er sýnd ráðstöfunarfjárröð, sem er reiknuð miðað við eldri lánsk jör, en í aftari dálkum er reiknað með að lánstími og kjör á lánum, sem tekin eru hjá Atvinnu-

leysistryggingasjóði, séu hin sömu og á veittum F-lánnum eins og nú er. Gert er ráð fyrir 15 ára lánstíma á lánnum frá lífeyrissjóðum, en að kjör á öðrum teknum lánnum séu hin sömu og á F-lánnum, nema í því dæmi er sýnir núverandi kjör, en þar er miðað við gildandi kjör lífeyrissjóðslána, þ. e. fulla verðtryggingu, 4% vexti og 15 ára lánstíma.

Af þessari lýsingu má skilja, að dæmin eru einfölduð en niðurstöður þeirra sýna engu að síður marktækan mun á vexti ráðstöfunarfjárins þegar fram í sækir. Sé miðað við árin 1990 og 2000 má sjá að með eldri kjörum í þessu einfaldaða dæmi hefði ráðstöfunarfé sjóðsins rúmlega tvöfaldast á tímabilinu 1979 til 1990 og röskegla fjórfaldast frá 1979 til ársins 2000. Í dæmi um fulla verðtryggingu og 1% vexti eru sambærileg margfeldi 1,53 og 2,45; í dæminu um 3 1/2% vexti eru margfeldin 1,74 og 3,20 og í dæminu um 4 1/2% vexti eru margfeldin 1,82 og 3,40. Á verðlagi ársins 1978 kemur fram 800—900 m. kr. munur á ráðstöfunarfé á árinu 1990 á hvert 1% sem munar í vöxtum. Þetta svarar til 220—250 íbúðalána á árinu 1978, m. v. 3,6 m. kr. lán eins og á því ári, eða u. þ. b. 75 lána m. v. að lánað væri 80% af 15 m. kr. íbúð á verðlagi ársins 1978. Þessi mismunur verður svo meiri eftir því sem lengra líður og árið 2000 er hann skv. þessu dæmi orðinn 2,2 — 3 milljarðar á verðlagi ársins 1978.

Ljóst er, að þessi dæmi sýna, að ávöxtun sjóðsins var langbest við lánskjör á síðasta ári og ef þau þættu viðunandi fyrir lántakendur mætti fljótlega auka íbúðalán að mun án nokkurra aðgerða. Þeir heildarvextir, sem í þessu felast, eru hins vegar of háir fyrir lántakendur að mati starfshópsins og greiðslubyrði of þung, eins og síðar verður vikið að.

3. Lánstími. Auk verðtryggingar og vaxta hefur lánstími áhrif á ráðstöfunarfé og greiðslubyrði. Í töflu 3 eru sýnd dæmi um þróun ráðstöfunarfjár sjóðsins miðað við mismunandi lánstíma og lánskjör. Þessi dæmi eru reiknuð á sömu forsendum og dæmin í töflu 2, en hér hafa verið valin tvö vaxtatilvik, þ. e. 60% verðtrygging og 9,75% vextir annars vegar en hins vegar tilvik um fulla verðtryggingu og 3 1/2% vexti, og þrjú tilvik lánstíma á almennum nýbyggingarlánnum, þ. e. 16 ár, 21 ár og 26 ár. Er þá reiknað með að fyrsta árið sé afborgunarlaust eins og nú er.

Tafla 3. Dæmi um áhrif mismunandi lánstíma á útlánagetu Byggingarsjóðs ríkisins.
Milljónir króna á verðlagi ársins 1978.

Lánstími	60% verðtrygging, 9,75% vextir			Full verðtrygging, 3 1/2% vextir		
	16 ár	21 ár	26 ár	16 ár	21 ár	26 ár
1979	10.181	10.181	10.181	10.181	10.181	10.181
1980	10.765	10.754	10.748	10.344	10.322	10.309
1981	11.549	11.467	11.423	10.891	10.771	10.701
1982	12.405	12.243	12.158	11.527	11.302	11.171
1983	13.344	13.091	12.959	12.262	11.918	11.718
1984	14.512	14.153	13.967	13.233	12.751	12.475
1985	15.645	15.164	14.918	14.166	13.526	13.162
1986	16.883	16.261	15.944	15.203	14.380	13.917
1987	18.232	17.447	17.050	16.343	15.311	14.737
1988	19.701	18.728	18.240	17.591	16.319	15.620
1989	21.299	20.112	19.521	18.953	17.409	16.568
1990	23.120	21.689	20.981	20.520	18.666	17.667
1991	25.075	23.365	22.524	22.195	19.988	18.812
1992	27.337	25.310	24.320	24.151	21.544	20.168
1993	29.750	27.361	26.201	26.221	23.159	21.561
1994	32.360	29.559	28.208	28.454	24.876	23.027
1995	34.733	31.464	29.897	30.373	26.212	24.084
1996	37.213	33.874	32.065	32.161	27.852	25.412
1997	39.542	36.148	34.070	34.105	29.601	26.820
1998	42.329	38.918	36.540	36.167	31.468	28.311
1999	45.119	41.735	39.023	38.352	33.462	29.890
2000	48.073	44.766	41.682	40.661	35.590	31.562

Þessi dæmi sýna áhrif lánstímans á þróun ráðstöfunarfjár. Í dæminu um fulla verðtryggingu og 3 1/2% vexti kemur fram að á gefnum forsendum eykst ráðstöfunarféð árin 1979—1990 um margfeldið 1,74 miðað við að F-lán séu til 26 ára, en miðað við 21 árs lánstíma verður margfeldið 1,83 og við 16 ára lánstíma verður margfeldið 2.02. Í fjárhæðum munar um 1 milljarði króna á verðlagi ársins 1978 á dæmunum um 21 árs og 26 ára lánstíma á árinu 1990, en um 4 milljörðum króna á árinu 2000.

Tafla 4 sýnir mismunandi greiðslubyrði lána m. v. þau tilvik, sem sett eru fram í töflu 3. Hér er reiknað með 12 m. kr. láni á árinu 1978, en gera má ráð fyrir, að það svari til 80% af byggingarkostnaði miðlungsbúðar á því ári.

Tafla 4. Greiðslubyrði 12 m. kr. láns á verðlagi ársins 1978.

Reiknaðar árgreiðslur afborgana, vaxta og verðtryggingar sem margfeldi meðalráðstöfunartekna ófaglærðra á mánuði.

Ár	60% verðtrygging, 9,75% vextir			Full verðtrygging, 3 1/2% vextir		
	26 ára lán	21 árs lán	16 ára lán	26 ára lán	21 árs lán	16 ára lán
1	3,04	3,04	3,04	1,20	1,20	1,20
2	3,04	3,25	3,65	2,04	2,37	2,92
3	2,79	2,98	3,34	2,00	2,32	2,86
4	2,59	2,76	3,10	1,96	2,27	2,81
5	2,42	2,59	2,91	1,92	2,23	2,75
6	2,29	2,45	2,75	1,88	2,19	2,70
7	2,18	2,33	2,62	1,85	2,14	2,65
8	2,09	2,24	2,51	1,81	2,10	2,59
9	2,02	2,16	2,42	1,78	2,06	2,54
10	1,95	2,08	2,34	1,74	2,02	2,49
11	1,89	2,02	2,27	1,71	1,98	2,44
12	1,84	1,97	2,21	1,67	1,94	2,40
13	1,79	1,91	2,15	1,64	1,90	2,35
14	1,75	1,87	2,10	1,61	1,86	2,30
15	1,71	1,82	2,05	1,58	1,83	2,26
16	1,67	1,78	2,00	1,54	1,79	2,21
17	1,63	1,74		1,51	1,76	
18	1,60	1,71		1,48	1,72	
19	1,56	1,67		1,46	1,69	
20	1,53	1,64		1,43	1,66	
21	1,50	1,60		1,40	1,62	
22	1,47			1,37		
23	1,44			1,34		
24	1,41			1,32		
25	1,38			1,29		
26	1,35			1,27		

Í þessum dæmum hafa verið reiknaðar raðir afborgana, verðtryggingar og vaxta slíks láns m. v. 30% meðalverðbólgu allan lánstímann (verðbólgan skiptir raunar ekki máli sé um fulla verðtryggingu að ræða). Þessar raðir hafa síðan verið bornar saman við tekjur. Tekjurnar sem miðað er við, eru ráðstöfunartekjur, þ. e. tekjur eftir greiðslu beinna skatta, sem reistar eru á framtöldum meðalbrúttótekjum kvæntra framteljenda í starfsstéttum ófaglærðra skv. athugunum Hagstofu Íslanda á meðaltekjum samkvæmt skattframtölum (sjá Hagtiðindi, október 1978, bls 199—206). Miðað er við vegnar meðaltekjur á árinu 1977 skv. skattframtölum ársins 1978, en tekjurnar hafa síðan verið reiknaðar fram til ársins 1978 og frá þeim dregnir áætlaðir beinir skattar á því ári. Í dæmunum er miðað við, að þessar

tekjur vaxi um 2% á ári að raunverulegu verðgildi. Þessar tekjur eru taldar nema 4,1 m. kr. á árinu 1978. Taflan sýnir hve mörg mánaðarlaun þarf til að standa undir árlegri greiðslu afborgana, verðtryggingar og vaxta af láninu. Miðað við eldri lánskjör og lánstíma, 60% verðtryggingu, 9,75% nafnvexti og 26 ára lánstíma, þarf mest þrenn mánaðarlaun til að standa undir greiðslum af því láni, sem hér um ræðir. Dæmin um 3 1/2% vexti og fulla verðtryggingu sýna hins vegar, að m. v. 26 ára lán svari greiðslubyrðin mest til tveggja mánaðarlauna, m. v. 21 árs lán til 2,4 mánaðarlauna og m. v. 16 ára lán til tæpra þriggja mánaðarlauna.

Þegar þessi dæmi eru metin ber að hafa í huga í fyrsta lagi, að hér er miðað við fjölskyldutekjur en ekki mánaðarlaunataxta, í öðru lagi að hér er miðað við meðallaun ófaglærðra og í þriðja lagi má taka húsaleigugreiðslur til samanburðar. Álit starfshópsins var að dæmin um núverandi lánskjör sýndu, að þar væri greiðslubyrðin of þung framan af lánstímanum, en að dæmin um 3 1/2% vexti og fulla verðtryggingu sýndu, að óhætt virtist að stytta lánstímann nokkuð frá því sem nú er, t. d. niður í 21 ár. Áherzla skal á það lögð, að þetta mat er háð þeim markmiðum, sem menn vilja setja um uppbyggingu sjóðsins. Hér togast á tvö sjónarmið, annars vegar það, hve ört á að auka útlánagetu sjóðsins, og hins vegar, hve þunga byrði eigi að leggja á lántakendur í því skyni. Ljóst er af þeim dæmum, sem tekin hafa verið, að vextir og lánstími skipta miklu um útlánagetuna, en æskilegt er að lánin verði aukin að mun næstu árin.

Dæmið um 21 árs lánstíma og 3 1/2% vexti bendir eindregið til að greiðslubyrði sé ekki óhæfilega mikil. Nefna má, að þegar greiðslubyrðin er mest, 2,4 mánaðarlaun í þessu tilviki, svarar hún til um 67 þús. kr. meðalhúsaleigu á árinu 1978, m. v. þau laun, sem greiðslurnar eru bornar saman við, og svarar því, að um fimmtingur mánaðarlauna eftir skatt gangi til greiðslu afborgana, vaxta og verðtryggingar. Við 26 ára lánstíma verður sambærileg tala 58 þús. kr. á mánuði að meðaltali.

Um leið og þessar tölur eru skoðaðar verður að hafa í huga, að hér er um eignaaukningu en ekki venjuleg rekstrarútgjöld að ræða. Loks má minna á, að í þessu dæmi er verið að greiða af 12 m. kr. láni, sem talið er að duga eigi til að fjármagna 80% af byggingarkostnaði miðlungsíbúðar á árinu 1978. Eigið framlag eigandans er þá 20%, sem er mun lægra en við núverandi aðstæður. Framan af lánstímanum, þegar greiðslugeta lántakandans er hvað knöppust, er greiðslubyrðin af þessu eina láni hins vegar til muna léttari en af þeim lánnum alls, sem húsbýggjendur eiga nú kost á. Þetta stafar bæði af því, að í dæminu er reiknað með einu láni til langs tíma í stað þess sem nú er, að húsbýggjendur verða að treysta að miklu leyti á lán til mjög skamms tíma, og af því að með fullri verðtryggingu er greiðslubyrðinni dreift jafnt yfir lánstímann í stað þess að vera þungst fyrst en fara síðan lækkandi eins og er við núverandi kjör og skýrt kemur fram í töflunni.

Hér er einnig þess að gæta að með því að miða í töflunni við tekjur ófaglærðra er greiðslubyrðin væntanlega sýnd eins og hún gerist almennt hæst. Verður að ætla, að úr þessum hópi velji einmitt fjölmargir að leysa húsnæðismál sín innan félagslega íbúðalánakerfisins þar sem vextir eru mun lægri og lánstími lengri en hér er reiknað með.

Hér verður ekki fjallað nánar um efni II. kafla frumvarpsins. Um einstakar tillögur vísast til athugasemda við einstakar greinar og meðfylgjandi draga að reglugerð.

Um fjárþörf þess íbúðalánakerfis, sem frumvarpið gerir ráð fyrir, er fjallað í einu lagi í sérstökum kafla hér á eftir.

Um III. kafla.

Aðdragandi þessa kafla.

Þegar hefur lítillaga verið drepit á aðdraganda þessa kafla frumvarpsins, sem fjallar um félagslegar íbúðabyggingar. Skal hann nú skýrður nánar

Úrbætur í húsnæðismálum almennings hefur verið snar þáttur í kröfugerð stéttarfélaga innan Alþýðusambands Íslands um langt árabíll. Sér í lagi hefur verkalýðshreyfingin lagt ríka áherslu á aukningu íbúðarhúsnæðis á félagslegum grundvelli þ. e. verkamannabústaða og leiguíbúða sveitarfélaga fyrir efnalítið fólk.

Stjórnvöld hafa hin síðari ár jafnan litið þessa kröfugerð með skilningi og má rekja ýmsar breytingar, sem orðið hafa á húsnæðislöggjöfnni á seinni árum, beint og óbeint til samkomulags er stjórnvöld hafa átt aðild að við stéttarfélögin í sambandi við lausn vinnudeilna.

Stærsta átakið í þessum efnum er vafalaust sú ákvörðun, sem tekin var með samningum við stéttarfélögin í Reykjavík árið 1965 um byggingu 1250 íbúða samkvæmt svonefndri FB-áætlun. Í

framhaldi af FB-áætluninni ákvað síðan Alþingi að greiða fyrir byggingu allt að 1000 leiguíbúða á vegum sveitarfélaga víðs vegar um landið.

Pegar ljóst var á árinu 1973 að framkvæmdum FB myndi senn ljúka, tóku stéttarfélögin málið upp að nýju í samningaviðræðum, sem þá fóru fram milli aðila vinnumarkaðarins og settu fram kröfur um að fram yrði haldið byggingum á félagslegum grundvelli fyrir lágtekjufólk. Þessar kröfur voru m. a. studdar þeim rökum að sú breyting, sem gerð var á húsnæðislöggjöfinni árið 1970, að því er verkamannabústaði varðar, hefði ekki leitt til aukningar í byggingu verkamannabústaða, svo sem menn höfðu gert sér vonir um.

Með yfirlýsingu ríkisstjórnar Ólafs Jóhannessonar frá 26. febrúar 1974, sem gefin var í sambandi við lausn vinnudeilu aðila vinnumarkaðarins, var því heitið að ríkisstjórnin myndi beita sér fyrir því að á árunum 1976 til 1980 yrðu byggðar íbúðir fyrir efnalítið fólk í stéttarfélögum innan Alþýðusambands Íslands og hliðstæðra samtaka um land allt. Samkvæmt yfirlýsingunni skyldi að því stefnt að eigi minna en þriðjungur af áætlaðri íbúðaþörf landsmanna yrði byggður á þessum grundvelli. Jafnframt var gert ráð fyrir því að lífeyrissjóðir á samningssviði Alþýðusambandsins tækju þátt í fjármögnun félagslegra íbúðabygginga með kaupum á skuldabréfum fyrir fjárhæð sem næmi 20% af ráðstöfunarfé þeirra. Ennfremur að launaskattur yrði hækkaður úr 1% í 2% og gengi til húsnæðislánakerfisins.

Þessi yfirlýsing var síðan áréttuð af ríkisstjórn Geirs Hallgrímssonar 26. febrúar 1976 við undirritun kjarasamninga milli ASÍ og vinnuveitenda.

Í fyrrgreindum yfirlýsingum var því heitið að fullt samráð skyldi haft við verkalýðsfélögin um framkvæmd samkomulagsins. Í samræmi við það skipaði þáverandi félagsmálaráðherra á árinu 1975 nefnd til „að endurskoða húsnæðismálalöggjöfina og gera tillögur um frambúðar skipan húsnæðismála“. Voru tveir nefndarmanna skipaðir eftir tilnefningu Alþýðusambands Íslands. Nefnd þessi skilaði ekki álit og var loks leyst frá störfum, enda hafði sá hluti verkefnis hennar, sem sneri að félagslegum íbúðum áður verið falinn annarri nefnd.

Í ársbyrjun 1977 hélt ASÍ ráðstefnu um kjaramál til undirbúnings samningaviðræðna við vinnuveitendur, sem þá fóru í hönd. Á ráðstefnu þessari var lögð fram ítarleg greinargerð um húsnæðismál og settar fram tillögur um breytta skipan þeirra.

Megin atriði tillagnanna voru þessi:

1. Þörfin fyrir félagslegar íbúðir verði í megin atriðum leyst með byggingu verkamannabústaða.
2. Sveitarfélögum verði gert kleift að byggja leiguíbúðir fyrir þá, sem lakast eru settir.
3. Tryggt verði, m. a. með fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna, að ekki minna en þriðjungur af íbúðaþörf landsmanna verði mætt með byggingu íbúða á félagslegum grundvelli.

Tillögurnar voru samþykktar einróma á ráðstefnunni og þess jafnframt krafist að staðið verði við þau fyrirheit, sem gefin hafa verið af ríkisstjórn.

Í framhaldi af þessari samþykkt fóru fram viðræður milli fulltrúa þáverandi ríkisstjórnar og fulltrúa stéttarfélaganna um tillögur ASÍ og efnidir á yfirlýsingunum frá 1974 og 1976. Niðurstaðan varð sú að ríkisstjórnin hét því að taka félagslega þáttinn í húsnæðislánakerfinu til sérstakrar meðferðar og myndi fela nefnd, skipaða að jöfnu fulltrúum sínum og ASÍ, að fjalla um byggingu íbúða á félagslegum grundvelli. Yrði nefndinni falið „að taka sérstaklega til athugunar greinargerð og tillögur ASÍ frá febrúar 1977“.

Nefndin var síðan skipuð 14. september 1977 og skipuð þremur fulltrúum frá hvorum aðila. Hún lauk störfum og skilaði álit í nóvembermánuði 1978. Hefur áður verið greint frá helstu niðurstöðum hennar.

Alþýðusamband Íslands tók með bréfi dags. 30. október 1978 undir sérálit fulltrúa sinna í nefndinni þar sem lögð er áhersla á þá kröfu, að ASÍ verði með beinni aðild að stjórnun félagslega þáttar íbúðalánakerfisins gert kleift að fylgjast með framkvæmdum á gefnum fyrirheitum og að tryggt verði að Byggingarsjóður verkamanna geti risið undir því markmiði að byggja ekki minna en $\frac{1}{3}$ af áætlaðri árlegri íbúðaþörf.

Þessi sjónarmið ASÍ hafa verið ítrekuð í samráðsnefnd fráfarandi ríkisstjórnar og Alþýðusambandsins, þar sem fulltrúar ASÍ hafa jafnframt lagt áherslu á að frumvarp yrði flutt svo fljótt sem auðið væri á grundvelli nefndarstarfsins og sjónarmiða ASÍ.

Ekki þykir ástæða til að víkja hér að einstökum ákvæðum þessa kafla. Vísast um það efni til draga að reglugerð um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar, sem eru fylgiskjal nr. III með frumvarpi þessu svo og til skýringa við einstakar greinar þess hér að aftan.

Hinsvegar þykir rétt að gera hér nánari grein fyrir þeim þrem atriðum, sem mesta þýðingu hafa, þ. e. fjármögnun sjóðsins, tekjumörkum umsækjenda og lánskjörum.

Fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna.

Byggingarsjóði verkamanna er með frumvarpinu fengið það hlutverk, að standa undir byggingu félagslegra íbúða í verkamannabústöðum svo og leiguíbúðum sveitarfélaga, en leiguíbúðir hafa til þessa verið fjármagnaðar af Byggingarsjóði ríkisins. Þykir sú tilhögun eðlilegri að allar félagslegar íbúðir heyri til sama lánasjóði. Jafnframt er að því stefnt að ekki minna en þriðjungur árlegrar íbúðaparfar landsmanna verði byggður á félagslegum grundvelli.

Eigi sjóðnum að vera mögulegt að sinna þessu verkefni er nauðsynlegt að byggja hann upp með því að tryggja raunvöxtun á útlánnum hans. Þess verður þó að gæta að lánskjör og greiðslubyrði lántakenda séu innan hóflegra marka og í samræmi við hlutverk sjóðsins. Hér skiptir auðvitað megin máli með hvaða hætti ráðstöfunarfjár sjóðsins er aflað. Um það atriði varð grundvallar ágreiningur milli fulltrúa ríkisstjórnarinnar og ASÍ í nefndinni sem skipuð var haustið 1977. Skoðun fulltrúa ASÍ var sú, að megin uppistaðan í tekjuöflun Byggingarsjóðs verkamanna eigi að vera framlag ríkissjóðs m. a. af núverandi tekjustofnum Byggingarsjóðs ríkisins. Var þessi skoðun studd með þeim rökum m. a., að með byggingu þriðjungs af íbúðarþörfinni á félagslegum grundvelli muni útlánþörf Byggingarsjóðs ríkisins minnka að sama skapi. Hér verður hins vegar að hafa í huga, að með frumvarpi þessu er stefnt að hækkun á lánshlutfalli Byggingarsjóðs ríkisins í 80% af byggingarkostnaði í áföngum. Þarf sjóðurinn því augljóslega á mestum hluta tekjustofna sinna að halda einkum fyrstu árin, þó eitthvað muni vafalaust draga úr eftirspurn eftir almennum nýbyggingarlánnum þegar bygging félagslegra íbúða hefur náð því marki, sem að er stefnt. Um það er fjallað í sérstökum kafla hér að aftan með hvaða hætti auknar félagslegar íbúðabyggingar hafa áhrif á útlánþörf og þar með fjáröflun til almenna lánakerfisins.

Í frumvarpinu er sú leið valin til fjármögnunar Byggingarsjóðs verkamanna, að framlög ríkisins og sveitarfélaga verði 40–45% af fjármagnsþörf sjóðsins, kaupendur íbúða greiði 10% af byggingarkostnaði en þess sem á vantar verði aflað með lánnum. Hér er reiknað með að framlag sveitarfélaga verði 20% af byggingarkostnaði, sem er áþekkt hlutfall eða ívið lægra en í gildandi lögum. Hins vegar er greiðslutilhögun þeirra breytt.

Þar sem tryggja verður sjóðnum nauðsynlegt ráðstöfunarfé með lántökum að töluverðum hluta skiptir það sköpum fyrir sjóðinn og viðgang hans með hvaða kjörum þetta lánsfé fæst. Að vísu er gert ráð fyrir fullri verðtryggingu á útlánnum sjóðsins en vextir eru hafðir mjög lágir eða 0.5%. Er það nauðsynlegt til að greiðslubyrði lántakenda sé svo í hóf stillt sem frekast er kostur, í samræmi við félagsleg markmið sjóðsins.

Það er ljóst, að þessi útlánakjör eru ekki í samræmi við ríkjandi stefnu á almennum lánamarkaði. Er þess því vart að vænta, að sjóðurinn eigi kost á lánsfé með þessum kjörum nema sérstakar ráðstafanir komi til. Hitt er jafn ljóst að sjóðurinn verður ekki byggður upp ef verja þarf verulegum fjárhæðum árlega til greiðslu á vaxtamun.

Annar megin þáttur þess samkomulags ASÍ og ríkisstjórnarinnar frá 26. febrúar 1974, sem er upphaf þessa máls, var sá, „að lífeyrissjóðir stéttarfélaganna tækju þátt í fjármögnun þessara félagslegra bygginga“ eins og orðrétt segir í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar. Verður að telja slíka tilhögun mjög eðlilega vegna þeirrar áherslu sem stéttarfélögin leggja á eflingu félagslegra íbúðabygginga svo og þeirrar staðreyndar, að það eru fyrst og fremst félagsmenn þeirra samtaka sem njóta þessara íbúða. Má raunar telja víst, að lífeyrissjóðirnir séu hér eftir sem hingað til reiðubúnir til þess að verja hluta af ráðstöfunarfé sínu í þessu skyni. Mismunandi ávöxtun á ráðstöfunarfé lífeyrissjóðanna kann hins vegar að skapa hér einhver vandamál en þau eiga þó að vera yfirstíganleg.

Athugun, sem gerð hefur verið, leiðir í ljós að til þess að Byggingarsjóður verkamanna byggist upp miðað við þær forsendur sem raktar hafa verið, mega vaxtakjör á lántökum hans ekki vera þyngri en svo að sjóðurinn greiði 2% nafnvexti, auk fullrar verðtryggingar, og að lánstími sé a. m. k. 21 ár. Þetta er sýnt nánar í töflu 5.

Eru þetta sömu lánskjör og lífeyrissjóðirnir hafa nýverið ákveðið að láta gilda á útlánnum sínum til sjóðfélaga.

Þegar litið er til hlutverks Byggingarsjóðs verkamanna verður að vænta þess, að sjóðurinn geti notið sömu kjara, þar sem hér er í flestum tilvikum um að ræða óbeina lánveitingu til sjóðfélaga.

Æskilegt er að mæta þörfum Byggingarsjóðs verkamanna fyrir lántökum að fullu með lánnum frá

lífeyrissjóðunum. Til þess að svo megi verða þurfa lífeyrissjóðirnir væntanlega að auka þá hlutdeild, sem nú er varið til húsnæðislánakerfisins af ráðstöfunarfé þeirra. Þegar náð er því marki að byggja þriðjung íbúðabæjar á félagslegum grundvelli lætur nærri að Byggingarsjóðurinn muni þurfa á að halda öllum þeim fjármunum sem lífeyrissjóðum á samningssviði ASÍ er, eins og raunar öðrum slíkum sjóðum, skylt að verja til skuldabréfakaupa af fjárfestingarlánasjóðunum. Inn í þetta dæmi kemur einnig lífeyrissjóður opinberra starfsmanna, þar sem sjóðfélagar hans eiga skv. frumvarpinu sama rétt til kaupa á íbúðum í verkamannabústöðum sem félagsmenn ASÍ.

Tafla 5. Byggingarsjóður verkamanna.

Ár	Fjárstreymi			Útlánþörf		
	Lántökur	Óafturkr.framl.	Ráðst.fé	Fjöldi íbúða	Framkv.kostn.	Útlán
1	1.109	1.44+600	2.639	200	2 400	2 160
2	1.82	1.43	3.22	300	3 600	3 240
3	2.38	1.90	4.27	400	4 800	4 320
4	3.01	2.38	5.37	500	6 000	5 400
5	3.56	2.85	6.39	600	7 200	6 480
6	3.96	3.17	7.10	660	7 920	7 128
7	3.96	3.17	7.09	—	—	—
8	3.96	3.17	7.09	—	—	—
9	3.96	3.17	7.09	—	—	—
10	3.96	3.17	7.10	—	—	—
11	—	—	—	—	—	—
12	—	—	—	—	—	—
13	—	—	—	—	—	—
14	—	—	—	—	—	—
15	—	—	—	—	—	—
16	—	—	—	—	—	—
17	—	—	—	—	—	—
18	—	—	—	—	—	—
19	—	—	—	—	—	—
20	3.96	3.17	7.10	660	7 920	7 128

Skýringar:

1. Taflan sýnir tekjur af lántökum og óafturkræfum framlögum. Ekki eru skrifðar út þær raðir sem sýna tekjur og gjöld af teknum og veittum lánum en tillit tekið til þeirra í röðinni sem sýnir ráðstöfunarfé.
2. Kjör á teknum lánum eru verðtrygging, 2% ársvextir og 21 árs lánstími. Útlánakjör eru samkv. frumvarpinu verðtrygging, 0,5% ársvextir og 33 ára lánstími.
3. Íbúðapörf er 2000 á ári, markmið um verkamannabústaði er þriðjungur eða um 660 íbúðir á ári.
4. Kostnaður pr. íbúð er 12 m. kr. á verðlagi ársins 1978.
5. Útlán eru 90% af kostnaði.
6. Dæmið sýnir útlánþörf ef þriðjungs markinu, 660 íbúðum, er náð á 6 árum.

Ákvörðun tekjumarka.

Réttur til kaupa á verkamannabústað er skv. frumvarpinu bundinn ákveðnum skilyrðum m. a. hvað tekjumörk snertir.

Í 34. gr. frumvarpsins er sú stefna mörkuð að Byggingarsjóður verkamanna eigi að geta fjármagnað a. m. k. þriðjunginn af íbúðapörf landsmanna. Er þetta í samræmi við yfirlýsingar fyrri ríkisstjórna, sem áður er getið um. Jafnframt er stefnt að því að félagslegar íbúðir þjóni fyrst og fremst hagsmunum efnalítils fólks í hópi launþega, sem hefur tekjur undir tilteknu marki. Það hefur verið nokkuð á reiki við hvaða mark á að miða. Sú hugmynd er sett fram í nefndaráriti fulltrúa ríkisstjórnarinnar og ASÍ, sem áður getur, að miða skuli við dagvinnutekjur skv. kauptöxtum tiltekinna starfsstétta með 30% álagi. Að

baki þessari hugmynd mun liggja það viðhorf að það eigi ekki að svipta menn rétti til félagslegra íbúða, þótt þeir leggi á sig langan vinnudag.

Við nánari skoðun eru þó ýmsir annmarkar á þessari hugmynd. Í fyrsta lagi liggja ekki fyrir haldbærar upplýsingar um tekjudreifingu launþega skv. kauptöxtum og er því með öllu óvíst að slík viðmiðun myndi í raun ná til þriðjungs launþega, sem þó er nauðsynlegt lágmark ef ná á markmiðum frumvarpsins. Í annan stað skapar þessi viðmiðun ýmis vandamál vegna mismunandi kostnaðarverðs íbúða svo sem vegna stærðar eða staðsetningar, en endurgreiðsluþak, sem hefði almenna þýðingu, hlyti sjálfkrafa að skerða verulega endurgreiðslu hæstu lánanna. Einnig er þess að gæta, að skráðir kauptaxtar segj næsta lítið um greiðslugetu launþega. Alkunna er, að verulegur munur er á atvinnutekjum og dagvinnulaunum t. d. verkamanna skv. kauptöxtum og hefur bilið milli atvinnutekna og dagvinnulauna skv. kauptöxtum vaxið mjög á undanförunum árum. Þannig sýnir úrtakakönnun Hagstofu Íslands og Þjóðhagsstofnunar að mismunur atvinnutekna kvæntra verkamanna í Reykjavík og árslauna í dagvinnu skv. næst lægsta taxa Verkamannafélagsins Dagsbrúnar var árið 1976 um 100%. Þetta hlutfall mun að vísu hafa lækkað lítillega árin 1977 og 1978, vegna sérstakra atvika. Ljóst er eigi að síður, að hugmyndin um viðmiðun við dagvinnulaun er ekki heppileg, hvorki að því er varðar ákvörðun endurgreiðsluhámarks eða aðild að félagslega lánakerfinu. Tekjur fólks ráðast nú orðið í svo ríkum mæli af öðru en töxtum dag- eða yfirvinnu svo sem af ýmsum bónus- eða álagsgreiðslum, aflahlut o. fl.

Af framangreindum ástæðum hefur í frumvarpinu verið horfið að því ráði að miða við atvinnutekjur í stað kauptaxta.

Þjóðhagsstofnun hefur kannað, á grundvelli tekjudreifingartalna, hvaða tekjumörk skuli miða við til þess að tryggt sé að um þriðjungur kvæntra karla ættu kost á að kaupa verkamannabústað ef öðrum skilyrðum er fullnægt. Samkvæmt áætlun stofnunarinnar má gera ráð fyrir að þær tekjur séu á bilinu 2.500—3.000 þús. kr. m. v. árið 1977 og enn fremur, að skv. tekjudreifingartölum þess árs megi ætla að 40% allra ófaglærðra hafi verið undir þessu marki það ár, en um þriðjungur allra ófaglærðra og iðnaðarmanna.

Þessir útreikningar Þjóðhagsstofnunar eru lagðir til grundvallar viðmiðunartekjum skv. 45. gr. frumvarpsins og talan færð til meðaltals árin 1976—1978. Samkvæmt þessu eru viðmiðunartekjur á árinu 1979 2.600 þús. kr. fyrir hjón eða sambýlisfólk en 230 þús. kr. fyrir hvert barn innan 16 ára aldurs, sem er á framfæri þeirra. Ef gert er ráð fyrir hjónum með 2 börn á framfæri, sem sæktu um kaup á verkamannabústað á árinu 1979, mættu þau hafa haft í meðaltekjur árin 1976—1978 3 085 þús. kr. til þess að eiga rétt til kaupa á verkamannabústað.

Gert er ráð fyrir að þessar tölur verði síðan færðar fram, skv. útreikningum Þjóðhagsstofnunar, m. v. breytingar á atvinnutekjum.

Lánskjör og greiðslubyrði.

Frumvarp gerir ráð fyrir að Byggingarsjóður verkamanna veiti einn lán til verkamannabústaða, sem nemi 90% af byggingarkostnaði. Lánið verði til 33 ára, afborgunarlaust fyrsta árið, en endurgreiðist á 32 árum með 0.5% vöxtum og fullri verðtryggingu samkvæmt lánskjaravísitölu. Þrátt fyrir styttingu lánstímans á hluta lánsins, frá því sem nú gildir, er hér um þriðjungi lengri lánstíma að ræða en gilda á fyrir almenn veðlán frá Byggingarsjóði ríkisins. Þessi tilhögun er í samræmi við tillögur nefndar ríkisstjórnarinnar og ASÍ sem fyrr er getið, nema hvað hún gerði ráð fyrir að vextir væru 0%. Sú tilhögun hefði hinsvegar ekki tryggt raunvöxtun sjóðsins svo sem að er stefnt.

Í töflu 6, dálkum 1 og 2, er sýnd greiðslubyrði lána skv. þeim forsendum, sem að framan greinir. Reiknað er með 12 m. kr. og 15 m. kr. lánnum, en gera má ráð fyrir að það svari til 90% af byggingarkostnaði miðlungs og mestu leyfilegrar íbúðarstærðar í verkamannabústöðum (110 m²) í dýrustu húskerðunum á verðlagi ársins 1978.

Í þessum dæmum hafa verið reiknaðar raðir atborgana, verðtryggingar og vaxta. Þessar raðir eru síðan bornar saman við tekjur. Miðað er við meðal ráðstöfunartekjur skv. skattframtölum ársins 1978 hjá kvæntum framteljendum í starfsstéttum ófaglærðra skv. athugun Hagstofu Íslands. Enn fremur er miðað við að kaupmáttur aukist um 1% á ári.

Tafla 6. Byggingarsjóður verkamanna — dæmi um greiðslubyrði lána.

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Ár	10.8 m.kr.	15.3 m.kr.	3.6 m.kr.	7.2 m.kr.	11.7 m.kr.	10.8 m.kr.	15.3 m.kr.
1	0.15	0.22	0.91	0.34	0.55	1.25	1.46
2	1.03	1.46	0.92	0.44	0.72	1.36	1.64
3	1.01	1.43	0.84	0.33	0.54	1.17	1.38
4	0.99	1.40	0.78	0.25	0.41	1.03	1.19
5	0.97	1.37	0.73	0.19	0.31	0.92	1.04
6	0.95	1.35	0.69	0.14	0.23	0.83	0.92
7	0.93	1.32	0.66	0.11	0.17	0.77	0.83
8	0.91	1.30	0.63	0.08	0.13	0.71	0.76
9	0.90	1.27	0.61	0.06	0.10	0.67	0.71
10	0.88	1.25	0.59	0.05	0.07	0.64	0.66
11	0.86	1.22	0.57	0.03	0.06	0.60	0.63
12	0.84	1.20	0.55	0.03	0.04	0.58	0.59
13	0.83	1.17	0.54	0.02	0.03	0.56	0.57
14	0.81	1.15	0.53	0.01	0.02	0.54	0.55
15	0.80	1.13	0.51	0.01	0.02	0.52	0.53
16	0.78	1.11	0.50	0.01	0.01	0.51	0.51
17	0.77	1.08	0.49	0.01	0.01	0.50	0.50
18	0.75	1.06	0.48	0.00	0.01	0.48	0.49
19	0.74	1.04	0.47	—	0.01	0.47	0.48
20	0.72	1.02	0.46	—	0.00	0.46	0.46
21	0.71	1.00	0.45	—	—	0.45	0.45
22	0.69	0.98	0.44	—	—	0.44	0.44
23	0.68	0.96	0.43	—	—	0.43	0.43
24	0.67	0.94	0.43	—	—	0.43	0.43
25	0.65	0.93	0.42	—	—	0.42	0.42
26	0.64	0.91	0.41	—	—	0.41	0.41
27	0.63	0.89	—	—	—	0.00	0.00
28	0.62	0.87	—	—	—	0.00	0.00
29	0.60	0.85	—	—	—	—	—
30	0.59	0.84	—	—	—	—	—
31	0.58	0.82	—	—	—	—	—
32	0.57	0.81	—	—	—	—	—
33	0.56	0.79	—	—	—	—	—

1. Dálkar 1 og 2 sýna greiðslubyrði tveggja mishárna lána m. v. lánskjör samkv. frumvarpinu.
2. Dálkar 6 og 7 sýna greiðslubyrði jafnhárna lána samkv. gildandi lögum ($6 = 3 + 4$ og $7 = 3 + 5$).
3. Dálkur 3 sýnir greiðslubyrði venjulegs nýbyggingarláns, sem veitt er samkv. gildandi lögum, og dálkar 4 og 5 sýna greiðslubyrði tveggja mishárna viðbótarlána úr Byggingarsjóði verkamanna m. v. gildandi lánskjör.

Taflan sýnir hve mörg mánaðarlaun þarf til að standa undir árlegri greiðslu afborgana, verðtryggingar og vaxta af láninu. Þegar greiðslubyrðin er mest í hærra tilvikinu er hún 1.46 mánaðarlaun m. v. þau laun, sem greiðslurnar eru bornar saman við. Ber þá að hafa í huga, að miðað er við fjölskyldutekjur en ekki kauptaxta, að einungis er miðað við meðallaun ófaglærðra og að miðað er við tekjur að frádregnum sköttum. Dálkar 3 til 7 sýna greiðslubyrði sömu lána skv. gildandi lögum.

Sé þetta dæmi reiknað skv. landsmeðaltali launa kvæntra verkamanna árið 1978, sem skv. könnun Hagstofu Íslands námu 3.570 þús. kr., svarar þessi greiðslubyrði til þess að árgreiðslan, þegar hún er mest, nemi 12.16% af tekjum. Þetta svarar til meðalhúsaleigu á árinu 1978 að fjárhæð 36 þús. kr. á mánuði.

Um IV. kafla.

Í IV. kafla frumvarpsins eru ákvæði um kaupskyldu og forkaupsrétt sveitarfélaga að félagslegum íbúðum, sem byggðar kunna að verða samkvæmt frumvarpi þessu.

Þykir nauðsynlegt að tryggja með þeim hætti að íbúðirnar haldi áfram að þjóna hinu félagslega hlutverki sínu þótt eigendaskipti verði að þeim. Ákvæði í þessa veru hafa ætíð verið í lögum um byggingu verkamannabústaða hér á landi.

Ekki þykir ástæða til að falla frá þeirri tilhögun, þótt lánin verði verðtryggð, enda er til þessara framkvæmda varið miklum fjármunum frá ríki og sveitarfélögum. Með frumvarpinu er það tryggt, að kaupendur félagslegra íbúða fái, ef þeir kjósa að selja þær aftur, endurgreidd að fullu þau verðmæti, sem þeir hafa lagt til íbúðarkaupanna.

Í þessum kafla eru hinsvegar ákvæði um kaupskyldu og forkaupsrétt að þeim íbúðum sem byggðar hafa verið samkv. eldri lögum um verkamannabústaði svo og lögum nr. 97/1965 um svonefndar Framkvæmdanefndaríbúðir.

Ítarlegt ákvæði er í kaflanum um það, hvernig kaupverð slíkra íbúða skuli reiknað en það hefur verið nokkuð á reiki og þá alveg sérstaklega varðandi þær íbúðir, sem byggðar hafa verið eftir árið 1970 og fjármagnaðar að hluta með almennu nýbyggingarláni úr Byggingarsjóði ríkisins. eru þess dæmi, að kaupendur slíkra íbúða hafi í raun þurft að tvígreiða áfallnar verðbætur á þessi lán. eru með frumvarpinu tekin af tvímæli í þessu efni.

Um V. kafla.

Samkvæmt frumvarpinu er ráðgert að starfsemi tæknideildar Húsnæðismálastofnunar verði tvíþætt.

Megin verkefni hennar hlýtur að vera margháttuð þjónusta við stofnunina sjálfa sem lánastofnun. Í því felst m. a. að deildin setji fram og endurskoði reglulega tæknilega skilyrði fyrir lánshæfni íbúða, gangi úr skugga um að lánsumsóknir uppfylli þau skilyrði, sjái um nauðsynlegt eftirlit fyrir stofnunina með framkvæmdum lántakenda einkum þeirra, sem njóta framkvæmdalána hjá sjóðum hennar, og annist að öðru leyti alla nauðsynlega tæknilega ráðgjöf fyrir stofnunina og stjórn hennar.

Að margra dómi eru þetta nægileg verkefni fyrir tæknideildina. Ýmis önnur verkefni, sem henni eru falin í gildandi lögum, falli betur að starfssviði annarra opinberra stofnana og sé raunar þegar sinnt af þeim að nokkru leyti. Má þar nefna Þjóðhagsstofnun, Framkvæmdastofnun, Rannsóknaráð ríkisins, Iðntæknistofnun Íslands, Húsameistara ríkisins eða Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins. Er hér átt við verkefni eins og þau að vinna að umbótum í byggingarmálum, gera áætlanir um íbúðapörf, fylgjast með þróun byggingarkostnaðar og framkvæma tæknirannsóknir.

A það hefur einnig verið bent að illa fari saman verkefni eins og t. d. þau að gera teikningar en meta einnig ágæti þeirra og lánshæfni. Að eiga aðild að útboðum og samningagerð en hafa jafnframt eftirlit með þessum þáttum og verkframvindu að öðru leyti.

Með hliðsjón af þessu er verkefnum tæknideildar fækkað töluvert og kveðið á um deildaskiptingu hennar. Margvísleg þjónusta stofnunarinnar við húsbyggjendur er þó talin hafa borið góðan árangur og í sumum tilvikum er torvelt eða óhagkvæmt að leita hennar annars staðar. Er því lagt til að henni verði sinnt áfram að nokkru leyti innan sérstakrar deildar, sem nefnd er þjónustuskor.

Veigamikill þáttur í núverandi verkefnum tæknideildarinnar er gerð íbúðateikninga og sala þeirra á frjálsum markaði.

Í þessari starfsemi hefur falist veigamikil fyrirgreiðsla við húsbyggjendur, einkum í dreifbýli, þar sem oft er óhægt um vik að afla þessarar þjónustu frá sérfræðingum.

Íbúðateikningar stofnunarinnar eru alfarið unnar af arkitektum og verkfræðingum og ná til allra þeirra teikninga sem húsbyggjandi þarfnast, einnig allra sérteikninga. Þeir hafa því vafalaust stuðlað að auknum gæðum íbúðarhúsnæðis í landinu.

Talið er, að aðeins um 15% af því íbúðarhúsnæði, sem byggt er í landinu, sé teiknað af arkitektum. Því verður tæpast fullyrst að með rekstri slíkrar teiknistofu á vegum tæknideildar veiti hið opinbera einstaklingum óeðlilega samkeppni. Skal í því sambandi á það minnt, að tæknideild ber samkv. frumvarpinu að verðleggja sína þjónustu með þeim hætti, að hún standi að öllu leyti undir sér sjálf reksturslega.

Samkvæmt 67. gr. frumvarpsins skal tæknideild viðhalda núverandi teikningasafni sínu en í því felst heimild til að aðlaga þaz breyttum kröfum og þjóðfélagsaðstæðum. Jafnframt er þó sú stefna mörkuð að

nýrra teikninga af húsum og húshlutum skuli einkum afla með opinberum samkeppnum en stofnunin annist síðan kynningu og dreifingu bestu lausnanna. Ætti sú tilhögun að stuðla að meiri fjölbreytni jafnframt því, að gætt er nauðsynlegra hagkvæmissjónarmiða.

Um VI. kafla.

Þessi kafla frumvarpsins er í meginatriðum óbreyttur frá því sem er í gildandi lögum, að því er varðar sparnaðarskylduna. Þó þykja ekki lengur efni til að sparnaðarskylda iðnnema sé önnur en hjá skólafólki almennt. Vegna breyttra aðstæðna er tæpast lengur nokkur efni til slíkrar sérstöðu þeirra.

Veigamesta breytingin í þessum kafla frumvarpsins lýtur að ávöxtun skyldusparnaðarins.

Það er ljóst, að þær reglur sem gilt hafa um verðtryggingu hans eru á ýmsan hátt úreltar og skila ekki sanngjarnri ávöxtun enda frá þeim gengið við allt aðrar verðlagsaðstæður en ríkt hafa hér á landi á síðari árum. Hefur þetta valdið neikvæðri afstöðu skyldusparenda til kerfisins og viðleitni til að komast hjá þátttöku í því.

Í frumvarpinu eru opnaðar heimildir til breytinga á innheimtukerfi skyldusparnaðar sem er nú seinvirkt og flókið. Það er því óþarflega kostnaðarsamt og torvelt að koma við nægu eftirliti með framkvæmd þess.

Hafa staðið yfir athuganir á því hvernig unnt væri að koma þessum málum betur fyrir.

Um fjárförf íbúðalánakerfisins.

Gerð hefur verið gróf athugun á fjárförf íbúðalánakerfis þess, sem tillögur eru gerðar um í þessu frumvarpi. Þessi athugun er að mestu leyti reist á greinargerð starfshópsins sem áður er getið og sömu reikniaðferðum beitt. Þá er jafnframt m. v. forsendur starfshópsins um íbúðarþörf og byggingarþörf næstu árin og fer hér á eftir hluti úr greinargerð starfshópsins, sem um þetta fjallar.

Byggingarþörf.

Á árinu 1977 gaf Framkvæmdastofnun ríkisins út íbúðaspá fyrir tímabilið 1976—1985. Spáin var einkum unnin á árunum 1974—1975 og var að öllu leyti reist á framreikningsaðferðum, sem byggðust á mannfjölda og tengdum stærðum. Niðurstöður þessarar spár voru settar fram í þremur tilvikum og gáfu til kynna að byggingarþörf árána 1976—1985 svaraði til að lokið yrði smíði 2.500—2.800 íbúða á ári. Könnun starfshópsins á þessum niðurstöðum benti hinsvegar til þess að byggingarþörfin sé þarna ofmetin auk þess sem í þessu fælist svo mikil aukning fjárfestingar í íbúðahúsnæði að tæplega væri raunhæft að gera ráð fyrir að hún gæti átt sér stað. Til samanburðar má geta þess, að áætlað er að árin 1970—1977 hafi verið lokið við smíði 1.950 íbúða á ári að meðaltali, og er innflutningur og uppsetning viðlagasjóðshúsa þá meðtalinn. Gerð íbúðaspár er ýmsum vandkvæðum bundin og háð ýmsum þáttum, svo sem breytingum mannfjöldans, aldursskiptingu, hjúskapartíðni, auk þess sem áætla verður þann fjölda íbúða sem gengur úr sér eða er tekinn til annarra nota, þ. e. afskriftir íbúðastofnsins. Upplýsingar um afskriftir eru hins vegar mjög takmarkaðar og áætlanir um þær fram í tímann mjög óvissar. Jafnframt verður svo að taka tillit til efnahagslegra þátta, a. m. k. ef lítið er yfir skamman tíma.

Á grundvelli íbúðaspár Framkvæmdastofnunar og með viðmiðun við síðustu mannfjöldaspár þeirrar sömu stofnunar komst starfshópurinn að þeirri niðurstöðu, að líkleg byggingarþörf næsta áratuginn geti svarað til 2.000—2.200 íbúða á ári. Er þá lítið til þess samdráttar í framkvæmdum sem nú er að koma fram, en reiknað með heldur meiri afskriftum en í spá Framkvæmdastofnunar.

Meginskýringarnar á fráviki þessarar niðurstöðu frá spá Framkvæmdastofnunar má rekja til breytinga á mannfjöldanum síðustu fimm árin, einkum brottflutningi fólks á aldrinum 20—34 ára, sem einnig skýrir að miklu leyti breytingar á fæðingartíðni. Þegar þetta er haft í huga þarf ekki að koma á óvart að svipuð niðurstaða um fjölda íbúa á íbúð fæst úr báðum þessum spám.

Sú niðurstaða, sem hér er sett fram, sýnir eins og áður greinir minni byggingarþörf en spá Framkvæmdastofnunar. Við mat á spá Framkvæmdastofnunar þarf að hafa í huga ofangreindar mannfjöldabreytingar og jafnframt að spáin er um margt hin fyrsta sinnar tegundar hér á landi og þeim aðferðum, sem þar var beitt hafði ekki áður verið beitt hér. Jafnframt byggðist spáin að verulegu leyti á mati á ákveðnum íbúðastuðlum fyrir einstaka hópa mannfjöldans, en það mat var ekki unnt að byggja á tölulegum gögnum um íbúðatíðni hér á landi, heldur voru stuðlarnir einkum metnir eftir norskum gögnum. Auk þess kann að vera að mikið hafi verið lítið til þróunar fjölda íbúa á íbúð á Norðurlöndum

undangengna áratugi, en aldursskipting mannfjöldans er hér mjög frábrugðin því, sem er á öðrum Norðurlöndum, þannig að hér á landi eru hlutfallslega fleiri í yngri aldursárgöngum en á öðrum Norðurlöndum, barnafjöldi er hér meiri og fjölskyldur stærri. Af þessu leiðir, að hér verða fleiri íbúar á íbúð en á öðrum Norðurlöndum næsta áratuginn, þótt fæðingum fari nú fækkandi.

Útlánaforsendur.

Við reikninga á fjárþörf íbúðalánakerfisins hefur verið miðað við, að byggingarþörfin næsta áratuginn svari til 2.000—2.100 íbúða á ári. Við ákvörðun forsendna um fjölda nýbyggingarlána rísa mörg álitamál, bæði hvað varðar heildarfjölda lána og skiptingu milli byggingarsjóðanna tveggja. Hvað heildarfjöldann varðar hefur hér verið miðað við, að nýbyggingarlán verði samtals 2.000 að tölu fyrstu 5 ár reiknitímabilsins en 2.100 að tölu eftir það. Í þessum tölum ætti fremur að felast ofmat en vanmat á lánafjöldanum því ljóst er, að byggingarsjóðirnir lána ekki til allra íbúðabygginga.

Til samanburðar við þessar tölur má nefna, að síðastliðin þrjú ár hefur Byggingarsjóður ríkisins veitt að meðaltali 1740 frumlán til nýbygginga á ári, flest 1833 á sl. ári, en auk þess hefur 711 framkvæmdalán til verkamannabústaða og leigu- og söluíbúða sveitarfélaga verið breytt í föst lán eða að meðaltali 237 á ári. Á sama tíma hefur 602 öðrum framkvæmdalánum verið breytt í föst lán, en þar af voru flest á árinu 1978, 561 að tölu. Veiting frumlána og breyting framkvæmdalána í föst lán fellur ekki saman í tíma, en samlagning þessara talna sýnir að alls hafa verið veitt 5.221 frumlán og 1.313 framkvæmdalánum hefur verið breytt í föst lán, þannig að alls varða þessi lán 6.534 íbúðir. Í þessu sambandi má benda á að vegna hins sérstaka átaks í byggingu leigu- og söluíbúða sveitarfélaga, sem ákveðið var með lögum nr. 58/1973 og síðar með lögum nr. 38/1976, hafa að undanförunu verið byggðar óvenju margar þess háttar íbúðir. Samkvæmt lögnum fellur hin sérstaka fjárráðstöfun til byggingar þessara íbúða úr gildi á árinu 1980. Ennfremur þarf að hafa í huga, að af þeim 1.313 framkvæmdalánunum, sem breytt hefur verið í föst lán árin 1976—1978 eru 602 til íbúða aldraðra og öryrkja og ýmissa framkvæmdaðila, einkum byggingarsamvinnufélaga. Fjöldi þessara lána er afar breytilegur frá einu tímabili til annars eins og sjá má af því, að af þessum 602 lánunum féllu 561 á árið 1978.

Hvað varðar skiptingu íbúðalána milli byggingarsjóðanna tveggja hefur sú aðferð verið valin við könnun á fjárþörf íbúðalánakerfisins, að taka tvö samstæð dæmi um mismunandi útlán sjóðanna. Forsendur dæmanna um fjölda íbúðalána eru þessar:

Tafla 7

Ár	Dæmi I			Dæmi II		
	Bygg.sj. verkam.	Bygg.sj. ríkisins	Alls	Bygg.sj. verkam.	Bygg.sj. ríkisins	Alls
1	250	1750	2000	200	1800	2000
2	300	1700	2000	200	1800	2000
3	400	1600	2000	250	1750	2000
4	500	1500	2000	250	1750	2000
5	600	1400	2000	250	1750	2000
6 og síðar	700	1400	2100	300	1800	2100

Í fyrra dæminu er þannig gert ráð fyrir, að þörf fyrir félagslegar íbúðabyggingar reynist svo mikil, að Byggingarsjóður verkamanna fjármagni fullan þriðjung íbúðafjöldans. Í síðara dæminu er á hinn bóginn reiknað með að þörf og/eda eftirspurn eftir félagslegum íbúðabyggingum reynist minni, en tilgangurinn með þessari dæmatöku er að lýsa í grófum dráttum líklegum fjárhagslegum afleiðingum tillagna frv., en þær eru augljóslega m. a. háðar skiptingu lánanna á sjóðina tvo.

Verðforsendur dæmanna eru mjög einfaldar og taka mið af kostnaðartölum algengra íbúðabygginga á árinu 1978 í verkamannabústöðum annars vegar og hins vegar þeirra sem lánað er til úr Byggingarsjóði ríkisins. Kostnaðarverð venjulegrar verkamannabústaðaríbúðar er hér sett 12 m. kr. á árinu 1978, en af þeirri fjárhæð lánað Byggingarsjóður verkamanna 90% eða 10,8 m. kr. Kostnaðarverð þeirra íbúða, sem Byggingarsjóður ríkisins lánað til er hér sett 15 m. kr., en eins og fyrr greinir má ætla að sú fjárhæð svari til byggingarkostnaðar algengrar 3—4 herbergja 100—120 fermetra íbúðar á árinu 1978.

Á það ber að leggja áherslu, að forsendurnar um fjölda og upphæð lána skipta miklu máli í fjárþarfareikningum þessum. Hér verður að hafa hugfast, að þessum reikningum er ekki ætlað að sýna nákvæmar niðurstöður, enda erfitt um vik vegna þeirra mörgu óvissuþátta, sem hér tengjast saman, heldur er ætlast til, að niðurstöðurnar gefi sæmilega haldgóðar vísbendingar um þær stærðir, sem hér er um að ræða.

Aðrar forsendur, sem miklu varða, lúta að skiptingu útlána í venjuleg nýbyggingarlán annars vegar og öll önnur lán hins vegar, en þar vega lán til kaupa á eldra húsnæði langþyngst. Þessi lán hafa aukist mjög mikið að undanförunni og skv. útlánaáætlunum verða þau tæpur fjórðungur af heildarlánum á þessu ári. Með hliðsjón af þessari miklu aukningu hefur m. a. verið valin sú aðferð í framreikningi að halda þessum öðrum lánum óbreyttum m. v. þjóðarframleiðslu, en það felur í sér, að þau aukist um 2% á ári að raungildi. Þetta þýðir, að reiknað er með að nær allri aukningu ráðstöfunarfjár verði varið til byggingarlána.

Á þeim forsendum, sem hér hefur verið lýst, hafa dæmin tvö um fjárþörf íbúðalánakerfis næsta áratuginn verið gerð. Hvað Byggingarsjóð ríkisins varðar er miðað við lágmarksforsendur frumvarpsins um hækkun lánshlutfalls af byggingarkostnaði. Er lánshlutfallið því sett 30% á fyrsta ári, og má þá miða við 1980, og hækkað um 5% á ári unzt það nær 80% á ellefta ári, þ. e. á árinu 1990.

Tafla 8. Tvö dæmi um ráðstöfunarfé (útlán) íbúðalánakerfis.

Milljarðar króna á verðlagi ársins 1978.

	Byggingarsjóður verkamanna		Byggingarsjóður ríkisins		Samtals	
	Dæmi I	Dæmi II	Dæmi I	Dæmi II	Dæmi I	Dæmi II
1980	2,7	2,2	11,4	11,6	14,1	13,8
1981	3,2	2,2	12,5	13,1	15,7	15,3
1982	4,3	2,7	13,3	14,2	17,6	16,9
1983	5,4	2,7	13,9	15,6	19,3	18,3
1984	6,5	2,7	14,3	17,0	20,8	19,7
1985	7,6	3,2	15,5	18,8	23,1	22,0
1986	7,6	3,2	16,6	20,2	24,2	23,4
1987	7,6	3,2	17,7	21,6	25,3	24,8
1988	7,6	3,2	18,8	23,0	26,4	26,2
1989	7,6	3,2	20,0	24,5	27,5	27,7
1990	7,6	3,2	21,1	25,9	28,7	29,1

Til samanburðar má setja tvær tölur um hugsanleg útlán og fjárþörf íbúðalánakerfisins eins og nú háttar. Hvað Byggingarsjóð ríkisins varðar er þá miðað við þá ráðstöfunarröð, sem gróflega má ætlast á um m.v. óbreytt ástand, sbr. dæmið um 3 1/2% raunvexti og 21 árs lánstíma í töflu 3. Jafnframt er svo sýnt það lánshlutfall hjá Byggingarsjóði ríkisins sem reikna má með út frá þessari röð m. v. tiltækar forsendur um óbreytt ástand lánafjölda hjá sjóðnum, t. d. 1800 nýbyggingar 1980—1984 en 1900 lán eftir það. Forsendur um Byggingarsjóð verkamanna eru einfaldaðar afar mikið í þessu samanburðardæmi og reiknað með 200 íbúðalánum öll árin. Loks er reiknað með, að Byggingarsjóður ríkisins láni til verkamannabústaða með sama hætti og nú.

Tafla 9. Samanburðardæmi — óbreytt tekjuöflun.
Milljarðar króna á verðlagi ársins 1978.

	Byggingarsjóður ríkisins		Byggingarsjóður verkamanna
	Ráðstöfunar- fé	Lána- hlutfall	Ráðstöfunarfé
1980	10,3	22 1/2	2,2
1981	10,8	24	2,2
1982	11,3	25 1/2	2,2
1983	11,9	27 1/2	2,2
1984	12,8	30 1/2	2,2
1985	13,5	31	2,2
1986	14,4	34	2,2
1987	15,3	37	2,2
1988	16,3	40	2,2
1989	17,4	44	2,2
1990	18,7	48	2,2

Dæmin tvö í töflu 8 sýna ekki ýkja mikinn mun á heildarráðstöfunarfé því, sem reikna má með að þurfi til að ná þeim markmiðum, sem dæmin gera ráð fyrir, en talsverður munur er á þeim og þeirri ráðstöfunarfjárröð, sem áætla má út frá forsendum um óbreytta fjármögnun, eins og áður hefur verið lýst. Taflan sýnir, að vöxtur ráðstöfunarfjárins við óbreytta fjármögnun bendir til, að á gefnum forsendum megi ná tæplega 50% lánnum á árinu 1990. Taflan nær aðeins til 1990 og sýnir því ekki, að 80% láns hlutfall næst u. þ. b. í þessu dæmi á árinu 1996. Þessi ráðstöfunarfjárröð er framreiknuð m. v. 21 árs lánstíma nýbyggingarlána, en væri miðað við 26 ára lánstíma tæki tveimur árum lengri tíma að ná þessu marki án aukningar á fjáröflun af lánnum eða framlögum. Viðmiðun við 16 ára lánstíma stýttir hins vegar tímamann um 2 ár. Benda má á, að þau kjör sem dygðu til þess að fjárþörfinni í töflu 8 væri fullnægt án sérstakrar aukningar á fjáröflun svara u. þ. b. til 4 1/2% vaxta og 21 árs lánstíma, m. v. gefnar forsendur.

Í framhaldi þeirra raða, sem hér hafa verið sýndar, hefur verið reynt að meta hve mikið þyrfti að auka fjármögnun til íbúðalánakerfisins með framlögum eða lánnum til að ná því marki, sem frumvarpið gerir ráð fyrir. Við athuganir sínar á Byggingarsjóði ríkisins reiknaði starfshópur sá, sem það verk annaðist ýmis dæmi um aukningu fjáröflunar, svo sem að aukningin yrði með framlögum eingöngu, lánnum eingöngu eða að hluta með lánnum og framlögum. Þessir reikningar bentu eindregið til, að ekki væri raunhæft að auka ráðstöfunarfé eingöngu með framlögum og hvorki væri raunhæft né skynsamlegt að auka ráðstöfunarfé sjóðsins með lánnum einum saman, heldur yrði óhjákvæmilegt að aukningin yrði bæði með óafturkræfum framlögum og lánnum. Á grundvelli þessa hefur hér verið reiknað með að aukningin verði að hálfu með óafturkræfum framlögum og að hálfu með lántökum.

Helstu forsendur, sem mat þetta byggir á, eru þessar:

1. **Með framlögum** er átt við allt óafturkræft fé frá hinu opinbera, hvort sem er í formi fjárveitinga eða markaðra tekna.
2. **Lántökur** Byggingarsjóðs ríkisins gætu orðið af ýmsu tagi, en hér er miðað við 16 ára lánstíma, fulla verðtryggingu og 3 1/2% vexti. Lántökur Byggingarsjóðs verkamanna eru miðaðar við þær forsendur, sem greint er frá í athugasemdum við III. kafla hér að framan.
3. **Lánskjör veittra lána** eru miðuð við tillögur frumvarpsins og sama gildir um lánstíma.

Niðurstöður þeirra reikninga, sem að ofan greinir fela í sér mat á þeim fjárhæðum, sem hér um ræðir. Hér á eftir verður fjallað um þær í almennum orðum, en niðurstöður eru sýndar í töflu 10.

Tafla 10. Dæmi um aukningu framлага og lána til íbúðalánakerfis.
Mílljarðar króna á verðlagi ársins 1978.

	Samanburðardæmi, sbr. tafla 9				Dæmi um árlega viðbótartíðni ²⁾								
	Byggingarsjóður ríkisins		Byggsjóður verkamanna		Byggsjóður ríkisins		Byggsjóður verkamanna		Aukn. fram- laga alls (9)	p. a. ríki (10)	p. a. sveitarfél. (11)	Aukn. lána alls (12)	Samtals (9) + (12) (13)
	Ráðstöf. fé (1)	Framlög (2)	Lántökur ¹⁾ (3)	Framlög (4)	Framlög (5)	Lántökur (6)	Framlög (7)	Lántökur (8)					
1980	10,3	4,9	6,7	1,4	0,6/8,8	0,6/0,8	-0,2/-0,4	1,4/1,2	0,4/0,4	0,5/0,6	-0,1/-0,2	2,0/2,0	2,4/2,4
1981	10,8	5,0	6,8	1,4	1,1/1,4	1,1/1,4	0,0/+0,4	1,9/1,2	1,1/1,0	1,1/1,2	0,0/+0,2	3,0/2,6	4,1/3,6
1982	11,3	5,1	7,0	1,4	1,3/1,7	1,3/1,7	0,5/+0,2	2,4/1,5	1,8/1,5	1,6/1,6	0,2/+0,1	3,7/3,2	5,5/4,7
1983	11,9	5,2	7,0	1,4	1,3/2,2	1,3/2,2	1,0/+0,1	3,0/1,5	2,3/2,1	1,8/2,2	0,5/+0,1	4,3/3,7	6,6/5,8
1984	12,8	5,3	7,2	1,4	1,4/2,6	1,4/2,6	1,5/+0,1	3,6/1,5	2,9/2,5	2,2/2,6	0,7/+0,1	5,0/4,1	7,9/6,6
1985	13,5	5,4	7,3	1,4	1,5/3,1	1,5/3,1	1,8/0	4,4/1,8	3,3/3,1	2,4/3,1	0,9/0	5,9/4,9	9,2/8,0
1986	14,4	5,5	7,5	1,4	1,6/3,4	1,6/3,4	1,8/0	4,4/1,8	3,4/3,4	2,5/3,4	0,9/0	6,0/5,2	9,4/8,6
1987	15,3	5,6	7,6	1,4	1,8/3,7	1,8/3,7	1,8/0	4,4/1,8	3,6/3,7	2,7/3,7	0,9/0	6,2/5,5	9,8/9,2
1988	16,3	5,7	7,8	1,4	1,9/3,7	1,9/3,7	1,8/0	4,4/1,8	3,7/3,7	2,8/3,7	0,9/0	6,3/5,5	10,0/9,2
1989	17,4	5,8	8,0	1,4	2,0/3,7	2,0/3,7	1,8/0	4,4/1,8	3,8/3,7	2,9/3,7	0,9/0	6,4/5,5	10,2/9,2
1990	18,7	5,9	8,2	1,4	1,8/3,8	1,8/3,8	1,8/0	4,4/1,8	3,6/3,8	2,7/3,8	0,9/0	6,2/5,6	9,8/9,4

1) Skyldusparnaður meðtalinn.

2) Fyrri talan í hverjum dálki á við Dæmi I hér að framan, en síðari talan við Dæmi II.

Í dálki 1 í töflunni er aftur sýnd ráðstöfunarfjárröðin úr samanburðardæminu í töflu 9 m. v. forsendur um óbreytta fjáröflun. Dálkar 2 og 3 sýna heildarframlög og lántökur í því dæmi og dálkur 4 sýnir þau framlög sem þarf til að fjármagna Byggingarsjóð verkamanna m. v. núverandi kerfi og það dæmi um útlán hans, sem hér er rakið. Dálkar 5—8 sýna þá árlegu aukningu framlaga og lána, sem sjóðirnir tveir þurfa á að halda til að fullnægja útlánþörf þeirra skv. dæmum I og II hér að framan. Er þá miðað við að viðbótarfjárförf Byggingarsjóðs ríkisins sé leyst með auknum framlögum og lántökum til helminga. Tekið skal fram, að taflan sýnir fyrir hvert ár hvað þarf að auka framlög og lántökur það ár umfram það sem er nú, þ. e. umfram fjárhæðirnar í dálkum 2—4.

Niðurstöður.

Sé litið á báða sjóðina í einu benda dæmin í töflu 10 til þess að ekki verði ýkja mikill munur á framlögum og lántökum eftir því hvort miðað sé við fyrra eða síðara dæmið. Fyrra dæmið þ. e. þar sem bygging verkamannabústaða eykst ört og er mikil er þó greinilega fjárfrekkara fyrst í stað, en dæmin eru áþekk þegar lengra líður. Á hinn bóginn er ljóst, að framlög ríkisins eru þyngri í dæmi II en í dæmi I en framlög sveitarfélaga að sama skapi minni, enda er í dæmi II ekki gert ráð fyrir að bygging verkamannabústaða verði aukin. Sé miðað við síðasta árið, sem taflan sýnir, en þá á kerfið að skila að fullu þeim lánnum, sem að er stefnt, er árleg viðbótarfjárförf frá því sem nú er um 9—10 milljarðar króna, en þar yrðu 3^{1/2}—4 milljarðar aukin framlög en 5^{1/2}—6 milljarðar auknar lántökur. Aukningin á hverju einu ári er mest fyrst í stað, og á 1. ári þarf að auka fjáröflun um 2^{1/2} milljarð króna, á 2. ári þarf svo að bæta við 1,2—1,7 milljörðum en eftir það dregur úr aukningunni frá næsta ári á undan.

Ekki eru í frumvarpinu gerðar ákveðnar tillögur um hvernig afla skuli þess lánsfjár og þeirra framlaga, sem hér þurfa að koma til. Hér má þó setja fram nokkrar ábendingar. Hvað framlög varðar virðist koma til álita að nýta í meira mæli en nú þá skattstofna, sem sjóðurinn hefur tekjur af, en að öðru leyti hlýtur ákvörðun og stefna í þessu efni að tengjast heildarstefnu stjórnvalda í ríkisfjármálum og fjárráðstöfun skatttekna. Hvað lántökur áhrærir má benda á, að lífeyrissjóðir hafa auk Byggingarsjóðs verið önnur meginuppspretta lánsfjár til íbúðabygginga og íbúðakaupa. Ætla má, að mikill hluti þessara lána gangi til íbúðabygginga og íbúðakaupa. Ljóst er, að verði íbúðalán Byggingarsjóðs aukin að mun dregur úr þörfinni fyrir íbúðalán lífeyrissjóða, og er því eðlilegt að fjármagn lífeyrissjóðanna beinist í auknum mæli til byggingarsjóðanna tveggja til endurlána til íbúðabygginga. Með þessu væri í reynd verið að veita því fjármagni, sem til ráðstöfunar er til húsnæðislána, yfir í einn, heildstæðan farveg. Þannig næðu sjóðirnir að líkindum betri ávöxtun en með lánnum til sjóðfélaga. Jafnframt væri með þessu verið að veita almenningsi eðlilegri aðgang að þessu sparifé en hingað til, þar sem lántökur hjá lífeyrissjóðum hafa verið háðar sjóðsaðild, enda væri það í samræmi við þá stefnu, sem uppi er í málum lífeyrissjóða. Ljóst er, að við þá heildarendurskoðun á lífeyriskerfinu, sem nú er unnið að, þarf að taka afstöðu til sjóðsöfnunar lífeyriskerfisins umfram lífeyrisgreiðslur og virðist skynsamlegt að nýta þann sparnað áfram að hluta til fjármögnunar húsnæðislána úr heildstæðu opinberu lánakerfi.

Sú fjárförf, sem hér hefur verið sýnt fram á að fullnægja verði til að húsnæðislán megi auka með þeim hætti sem frumvarpið miðar að, sýnir nauðsyn þess, að fé Byggingarsjóðs sé ávaxtað sem best. Eins og áður hefur verið bent á er þó í frumvarpinu lagt til, að raunvextir útlána verði lækkaðir frá því sem áður gildi, enda verður að telja, að þau kjör hafi verið of hörð og greiðslubyrði í þyngsta lagi. Ljóst er þó, að raunvextir mega ekki verða mjög lágir, enda tefði það fyrir uppbyggingu sjóðsins og aukningu útlána. Við þetta miðast vaxtaákvörðun frumvarpsins svo og ákvarðanir um lánstíma, hvort tveggja að teknu tilliti til greiðslubyrði.

Jafnframt verður nú að huga að þeim kjörum, sem eru á fé því, sem sjóðurinn tekur að láni. Eins og nú háttar er lánsfé frá lífeyrissjóðum Byggingarsjóði afar dýrt, enda er sjóðurinn alls ekki enn farinn að njóta góðs af þeim háu meðalraunvöxtum, sem fólust í útlánskjörum hans þegar litið er yfir allan lánstíma þeirra lána. Lán frá lífeyrissjóðum eru nú með mun hærra raunvöxtum en Byggingarsjóður nýtur af eignum sínum í útistandandi lánnum og jafnframt eru lífeyrissjóðalánin til mun skemmri tíma en almenn lán Byggingarsjóðs. Í tengslum við þær breytingar á verðtryggingu og vöxtum, sem þegar eru komnar fram sem afleiðing af setningu verðtryggingarákvæða laga nr. 13/1979 um stjórn efnahagsmála o. fl., og hafa nú m. a. verið gerðar á húsnæðismálastjórnarlánnum, þarf að kanna möguleikana á því, að breyta kjörum og lánstíma á lánsfé frá lífeyrissjóðum til betra samræmis við væntanleg útlánakjör Byggingarsjóðs.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í greininni eru tekin af tvímæli um það að Húsnæðismálastofnunin sé sjálfstæð ríkisstofnun, sem lúti sérstakri stjórn en heyri að öðru leyti undir félagsmálaráðuneytið. Er þetta m. a. gert til þess að koma á glöggri verkaskiptingu milli ráðuneytis og stofnunar og er í samræmi við þá þróun, sem átt hefur sér stað á undanförunum árum milli þessara aðila. Þykir því rétt að lögfesta þá framkvæmd.

Húsnæðismálastofnuninni er ætlað að fara með stjórn veðlánakerfis hins opinbera til húsnæðismála þ. m. t. málefni byggingarsjóðanna, Byggingarsjóðs ríkisins, sem annast almenn veðlán, og Byggingarsjóðs verkamanna, sem sér um lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga.

Um 2. gr.

Greinin gerir ráð fyrir að stofnunin starfi í þremur deildum. Annist ein málefni Byggingarsjóðs ríkisins, önnur fari með verkamannabústaði og leiguíbúðir sveitarfélaga og hin þriðja hafi með höndum tæknileg málefni. Þykir slík tilhögun nauðsynleg þar sem um ólíka málaflokka er að ræða, sem hver um sig þarfnast sérhæfðra starfskrafta.

Þá er ríkisbókhaldinu gert að annast allt rekstrarbókhald stofnunarinnar, en það hefur að hluta verið hjá Veðdeild Landsbanka Íslands. Veðdeild er hinsvegar ætlað að annast áfram lánabókhald stofnunarinnar á meðan hún sér um afgreiðslu lána fyrir byggingarsjóðina.

Um 3. gr.

Stjórnarmönnum er fækkað úr 8 í 7 með því að felldur er niður fulltrúi, sem skipaður hefur verið eftir tilnefningu Landsbanka Íslands. Er þetta í samræmi við þær breytingar, sem samkvæmt frumvarpinu verða á samskiptum Húsnæðismálastofnunar ríkisins og Veðdeildar Landsbanka Íslands, sbr. 9. gr. frumvarpsins.

Þá gerir greinin ráð fyrir að húsnæðismálastjórn verði kosin hlutbundinni kosningu af sameinuðu Alþingi að afstöðnum almennum alþingiskosningum og komi sú tilhögun í stað 4ra ára kjörtímabils, sem verið hefur í lögum. Þykir þessi tilhögun eðlilegri með hliðsjón af því, hve ákvarðanir og stefnumörkun í íbúðalánum hins opinbera varða mikla fjármuni og hljóta að tengjast stefnumótun stjórnvalda á sviði fjárfestingar- og lánamála, ríkisfjármála og raunar einnig félagsmála.

Um 4. gr.

Í greininni eru rakin verkefni húsnæðismálastjórnar. Þarfnast hún ekki sérstakra skýringa, nema hvað rétt þykir að vekja athygli á 3. tölulið. Í honum felst það að stjórnin hafi ekki bein afskipti af einstökum lánveitingum, sem fullnægja lánshæfnisskilyrðum, nema til að ákveða greiðsludaga. Hinsvegar fer stjórnin með úrskurðarvald í öllum ágreinings- og vafamálum.

Um 5. gr.

Greinin kveður á um að Húsnæðismálastofnun ríkisins sé settur forstjóri í stað framkvæmdastjóra, sem nú er. Slík tilhögun er eðlileg afleiðing af sjálfstæði stofnunarinnar og þeirri verkaskiptingu, sem þar er ráðgerð samkvæmt frumvarpinu. Þá er og gert ráð fyrir að skipaðir séu framkvæmdastjórar, einn fyrir hverja deild stofnunarinnar, sem annast afgreiðslu mála hver í sinni deild undir yfirstjórn forstjóra og stjórnar stofnunarinnar.

Um 6. gr.

Greinin fjallar um skiptingu reksturskostnaðar og þarfnast ekki skýringa nema hvað tæknideild viðvikur. Þeirri deild er ætlað að selja þjónustu sína, hvort sem hún er innt af hendi fyrir stofnunina sjálfa eða fyrir aðra aðila, eftir verðskrá, sem ráðuneytið setur samkvæmt 66. gr.

Hliðstæð ákvæði eru í gildandi lögum um kostnaðarskiptingu milli byggingarsjóðanna og í raun hefur verið stefnt að því síðustu árin að tæknideild stæði undir sér fjárhagslega.

Um 7. gr.

Hér er dregið saman megin hlutverk Byggingarsjóðs ríkisins, sem skýrist nánar í eftirfarandi greinum.

Um 8. gr.

Um frekari skýringar við þessa grein vísast til almennra athugasemda við frumvarpið.

Þó skal þess sérstaklega getið um 3. tölulið að þar er átt við sérstakt framlag til útlána vegna orkusparandi endurbóta á húsnæði, sem eru mjög hagkvæm þjóðhagslega séð og þá almennu aukningu framlaga til sjóðsins, sem er forsenda hins nýja fyrirkomulags lánveitinga til nýbygginga.

Um 9. gr.

Greinin gerir í fyrsta lagi ráð fyrir að Byggingarsjóður ríkisins verði í vörslu Seðlabanka Íslands en skv. gildandi lögum hefur Veðdeild Landsbanka Íslands þetta hlutverk með höndum. Þykir þessi tilhögun eðlilegri m. a. skv. lögum um Seðlabanka Íslands. Auk þess hentar hún betur ef síðar kemst á sú skipan að fleiri innlánsstofnunum verði falin afgreiðsla lána og innheimta þeirra.

Í annan stað kveður greinin á um að Veðdeildin hafi með höndum afgreiðslu og innheimtu lána skv. sérstökum samningi við Byggingarsjóð ríkisins, en hafi ekki með stjórnun veðlánakerfisins að gera að öðru leyti. Til þessa hefur veðdeildin átt beina aðild að stjórn veðlánakerfisins, en frumvarp þetta gerir ráð fyrir að hún flytjist nú alfarið til Húsnæðismálastofnunar ríkisins.

Tekið er upp heimildarákvæði þess efnis að ráðherra geti falið almennum innlánsstofnunum afgreiðslu og innheimtu lána, sem Byggingarsjóður ríkisins veitir. Helsti ávinningur slíkrar tilhögunar er talinn sá, að þjónusta við lántaka verður nær honum en nú við núverandi fyrirkomulag. Jafnframt ætti lántaki auðveldara með að fá fyrirgreiðslu hjá þeirri innlánsstofnun er hann skiptir við, út á væntanlegt húsnæðislán, ef hlutaðeigandi innlánsstofnun annast afgreiðslu lánveitingarinnar. Ákvæðum um þóknun veðdeildar er breytt.

Um 10. gr.

Í greininni eru taldir upp þeir lánaflokkar, sem hinu almenna veðlánakerfi er ætlað að starfrækja. Í 1. og 2. tölulið eru tilgreindir þeir lánaflokkar, sem hafa til þessa verið megin viðfangsefni opinbera íbúðalánakerfisins þ. e. lán til byggingar eða kaupa á nýjum íbúðum og til kaupa á eldri íbúðum, en þær lánveitingar hafa aukist mjög á síðari árum. Í 3. tölulið eru tilgreind lán til íbúða eða dvalarheimila fyrir aldraða svo og til dagvistunarstofnana fyrir aldraða og börn.

Heimildir til slíkra lánveitinga voru samþykktar á Alþingi s. l. vetur (100. löggjafarþingi).

Til lánveitinga skv. 4. og 5. tölulið eru takmarkaðar heimildir í gildandi lögum um Húsnæðismálastofnun en þær eru nú með ýmsum hætti útfærðar mun nánar en áður var. Lán samkv. 6. og 7. tölulið eru nýmæli og sama á að mestu við um lán skv. 8. tölulið.

Til veitingar framkvæmdalána skv. 9. tölulið eru heimildir í gildandi lögum, en tilhögun þeirra er nú breytt í verulegum atriðum.

Um 11. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa að öðru leyti en því að áskilið er að sótt sé um nýbyggingarlán áður en framkvæmdir hefjast. Þykir þetta nauðsynlegt til þess að tryggjast sé að umsækjanda sé ljóst í tæka tíð hvort umsókn hans verði lánshæf og eigi þess þá kost í tíma að bæta úr hugsanlegum ágöllum.

Jafnframt varðar það Húsnæðismálastofnun miklu, vegna áætlana um væntanlega lánsfjárförf, að henni berist sem fyrst vitneskja um væntanlegar framkvæmdir.

Um 12. gr.

Í þessari grein er getið þess höfuð nýmælis frumvarpsins að lánsfjárhæð skuli hverju sinni ákvarðast í samræmi við fjölskyldustærð umsækjanda og raunverulega húsnæðisþörf hans í stað þess að vera hin sama fyrir alla eins og er samkv. gildandi lögum.

Í þeirri nýju tilhögun, að miða lánveitingu við raunverulega og hóflega húsnæðisþörf hvers umsækjanda, er fólgin sjálfvirk skerðing á fyrirgreiðslu við þá húsbýggjendur, sem byggja verulega stærra húsnæði en sem svarar venjulegri húsnæðisþörf fólks.

Veitir þessi regla verulegt aðhald og það eins þótt stærðarmörk íbúða séu skv. staðalreglum 6. gr. reglug. höfð í einbýlis-, rað- og parhúsum 20% umfram íbúðastærðir í fjölbýlishúsum. Þá ættu lánskjör sjóðsins að hamlar gegn ásókn í lánsfé umfram raunverulega þörf.

Af þessum ástæðum þykja ekki efni til þess að viðhalda flóknum reglum um missir eða skerðingu lánsréttar. Samkv. gr. er lánveiting óheimil í þeim tilvikum einum, að umsækjandi eigi fyrir aðra íbúð, sem hann fyrirhugar ekki að selja, eða hyggist byggja fleiri en eina íbúð. Sama gildir ef hann hefur gerst

brotlegur við ákvæði byggingarlaga eða -reglugerðar enda myndi veðhæfni slíkra framkvæmda oft orka tvímælis.

Vegna fjárþarfar sjóðsins á næstu árum, meðan á uppbyggingu hans stendur, hefur þó þótt rétt að heimila húsnæðismálastjórn að hafna eða skerða lánveitingar til þeirra, sem hafa þegar fengið tvisvar áður lán úr veðlánakerfinu. Hljóta möguleikar þeirra til að fjármagna framkvæmdirnar af eigin fé að vera jafnaðarlega betri en annarra. Fastar reglur eru settar um það í 20. gr. reglug. hvernig beita má heimild þessari til skerðingar á lánsréttinum.

Í bráðabirgðaákvæði með frumvarpinu er sú regla sett, að lánveitingar samkv. eldri lögum skuli í þessu efni aldrei taldar fleiri en ein. Eiga því allir rétt til a. m. k. einnar lánveitingar samkv. hinum nýju reglum.

Umsóknum þeirra, sem eru að eignast íbúð í fyrsta sinn, er áskilinn forgangsréttur.

Um 13. gr.

Hér er fylgt þeirri reglu, sem einnig er eftir föngum látin ná til annarra útlánaflokka, að Húsnæðis-málastofnun hafi skyldu til að gera lánsúmsækjendum grein fyrir lánshæfni umsókna þeirra, svo fljótt sem auðið er, væntanlegum greiðsludögum lánsins og þeim reglum sem gilda um ákvörðun lánsfjárhæðar hverju sinni.

Um 14. gr.

Engar fastar reglur hafa verið í gildandi lögum um fjárhæðir einstakra lána til kaupa á eldri íbúðum, að því einu frátöldu, að fjárhæð þeirra má eigi vera hærri en sem svarar helmingi af nýbyggingarláni á hverjum tíma. Með ákvæðum þessarar greinar er sú stefna mótuð að lánsfjárhæð skuli vera sama hlutfall af umframfjárförf umsækjanda og gildir það ár fyrir lán til nýbygginga. Rétt þykir að áskilja að eigið fé kaupanda sé eigi talið lægra en 20% enda er reiknað með því hlutfalli eiginfjár við ákvörðun hámarks nýbyggingarlána.

Áskilnaður um að áhvílandi lán séu eigi reiknuð minni en 30% kaupverðs, að meðtöldu láni seljanda, tekur mið af markaðsvenjum og ætti að sporna gegn auknum kröfum um útborgun er lánshlutfallið fer hækkandi.

Sömu heimildir eru til skerðingar lánsréttar og í 12. gr. Ekki er þörf heimildar til að skerða lánsrétt, þótt umsækjandi eigi fyrir íbúð eða aðra tilsvarendi eign. Raunvirði slíkrar eignar telst til eigin fjár kaupanda og minnkar því sjálfkrafa umframfjárförf hans.

Um 15. gr.

Sjá skýringu við 13. gr.

Um 16., 17. og 18. gr.

Hér er að finna nánari skilgreiningu á lánnum skv. 3. tl. 10. gr. til heimila fyrir aldraða og dagvistun-arstofnana fyrir börn og aldraða.

Lántakendur geta verið sveitarfélög, stofnanir á þeirra vegum og/eða ríkisins svo og félagasamtök. Gert er ráð fyrir að fram fari könnun á þörfinni fyrir byggingar þessar og að aflað sé umsagnar hlutaðeigandi fagráðuneytis á fyrirhuguðum framkvæmdum. Er þar höfð í huga hugsanleg skipulagning eða heildarstefnumótun þeirra ráðuneyta á viðkomandi sviðum.

Aðalreglan er sú varðandi lánsfjárhæðir, að lán geti numið allt að helmingi kostnaðar. Fjármögnun heimila og stofnana fyrir þroskahefta og öryrkja er skv. nýsettum lögum verkefni sérstaks framkvæmda-sjóðs þessara aðila.

Um 19. og 20. gr.

Samkvæmt gildandi lögum er heimilt að veita lán til meiri háttar viðbygginga. Í þessari grein eru teknar upp heimildir til lánveitinga vegna endurbóta og endurnýjunar á eldra húsnæði. Með þessari aukningu á lánsrétti er stefnt að því að koma í veg fyrir að eldra húsnæði spillist vegna ófullnægjandi viðhalds og endurnýjunar.

Um 21. og 22. gr.

Greinarnar eru efnislega samhljóða gildandi lögum.

Um 23. og 24. gr.

Enda þótt það hafi færst í vöxt að byggðar séu sérhannaðar íbúðir fyrir aldraða, öryrkja og hreyfihamlaða eru þó mikil brögð að því að þessir hópar þurfi að búa í húsnæði, sem ekki er miðað við sérþarfir þeirra. Breytingar á slíku húsnæði eru oft kostnaðarsamar en lánakerfið hefur þó ekki tekið tillit til þess.

Með ákvæðum þessara greina er komið til móts við þessar sérþarfir með því að heimila lánveitingar til þess að mæta slíkum umframkostnaði, hvort sem um nýjar eða eldri íbúðir er að ræða.

Um 25. og 26. gr.

Með þessum lánaflökki er stefnt að nokkurri jöfnun þess aðstöðumunar, sem nú er milli þeirra sem búa á hitaveitusvæðum og hinna, sem verða að hita íbúðir sínar með mun dýrari orkugjöfum. Með því að heimila þennan lánaflökk er í fyrstu stefnt að því að gera þeim, sem við olíuhitun búa, kleift að ráðast í endurbætur á húsnæði sínu, sem auka einangrun þeirra og draga úr hitunarkostnaði. Þó að slíkir aðilar hafi forgang er gengið út frá að aðrir, sem þurfa að notast við kostnaðarsama orkugjafa til húshitunar, s. s. rafhitun, geti einnig notið aðstoðar. Gert er ráð fyrir sérstakri fjárveitingu af fjárlögum til þessa lánaflökks.

Um 27. og 28. gr.

Lækkun byggingarkostnaðar og stytting byggingartíma er í senn mikið hagsmunamál fyrir byggjendur og þjóðfélagið í heild. Rétt þykir því að örva slíka þróun með því m. a. að heimila sérstakar lánveitingar til þeirra, sem fást við að þróa og taka í notkun tækninýjungar er þýðingu geta haft fyrir byggingariðnaðinn.

Um 29. gr.

Hliðstæð ákvæði eru í gildandi lögum. Til nýmæla telst þó sú fyrirgreiðsla til viðurkenndra framleiðenda staðlaðra einingahúsa, sem nánar er lýst í 17. gr. reglug. Verksmiðjuframleiðsla húsa er ört vaxandi atvinnugrein og þykir ástæða til að taka nokkurt tillit til sérstöðu hennar í lögnum.

Lántakandi skal viðurkenndur af Húsnæðismálastofnun og felst í því heimild til mats á hæfni og stöðu framkvæmdaáðilans sjálfs svo og til mats á gæðum framleiðslu hans.

Fullnaðar afgreiðsla láns er bundin því skilyrði að kaupsamningi hafi verið þinglýst og að kaupandi sé lánshæfur. Reynslan hefur sýnt, að hér er um að ræða nauðsynlega ráðstöfun til að tryggja hagsmuni kaupenda slíkra íbúða og þykir sú nauðsyn vega mun þyngra en sá kostnaður sem af þessu skilyrði leiðir.

Um 30. gr.

Vísað er til almennra athugasemda við frumvarpið hvað varðar þessa grein.

Um 31. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 32. gr.

Húsnæðislán hafa til þessa verið föst fjárhæð og hin sama til allra lánshæfra umsækjenda, að því er nýjar íbúðir snertir.

Með ákvæðum þessarar greinar er hins vegar lagt til að lán verði ákveðinn hundradshluti af byggingarkostnaði og verði lánahlutfallið m. v. áætlaðan byggingarkostnað staðalíbúða, sem verði mismunandi eftir fjölskyldustærð. Með þessum hætti á að vera tryggt að allir fái hliðstæða fyrirgreiðslu miðað við þarfir.

Um 33. gr.

Byggingarsjóði verkamanna er skv. frumvarpi þessu ætlað að annast lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga og er í greininni skilgreint hvað séu félagslegar íbúðir og hvaða hlutverki þeim er einkum ætlað að gegna.

Um 34. gr.

Þær breytingar frá gildandi lögum, sem gerð er tillaga um varðandi fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna, eru þessar:

- a) Tekið er upp ákvæði um að til sjóðsins falli tekjur af eigin fé en slíkt ákvæði er ekki í gildandi lögum.

- b) Gert er ráð fyrir að framlag ríkissjóðs verði ákveðinn hundradshluti af fjármagnspörf sjóðsins í stað þess að vera jafnhátt framlagi sveitarfélaga eins og nú.
- c) Framlag sveitarfélaga verði ákveðið hlutfall af byggingarkostnaði í stað tiltekins gjalds á hvern íbúa í sveitarfélaginu. Lækkar það nokkuð frá því sem er í gildandi lögum.
- d) Greiðslur kaupenda íbúða eru lækkaðar úr 20% í 10% af söluverði íbúða.

Gert er ráð fyrir því, að þegar frá líður verði eigið fé sjóðsins í auknum mæli grundvöllur lánveitinga hans.

Í greininni er lögfest sú stefna, sem mörkuð var með samkomulagi verkalyðssamtakanna og þáverandi ríkisstjórnar með yfirlýsingu frá 26. febrúar 1974 og ítrekuð síðan, að Byggingarsjóður verkamanna skuli geta fullnægt lánveitingum til a. m. k. þriðjungs af árlegri íbúðapörf landsmanna og þá gengið út frá að eftirspurn eftir félagslegum íbúðum verði að því marki.

Um 35. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 36. gr.

Með tilliti til þess með hvaða hætti stefnumótun hefur átt sér stað hvað félagslegar íbúðir snertir, þykir eftir atvikum rétt að gefa heildarsamtökum launafólks tækifæri til þess að hafa áhrif á ákvarðanatöku og fylgjast með framkvæmd á félagslegum þætti veðlánakerfisins. Fjallar grein þessi um með hvaða hætti slíku samráði skuli hagað.

Um 37. gr.

Samkvæmt greininni skulu framkvæmdastjórnir verkamannabústaða starfa í öllum kaupstöðum og kauptúnahreppum landsins en skv. gildandi lögum eru stjórnir verkamannabústaða einungis skipaðar í sveitarfélögum, sem fyrirfram ákveða að byggja verkamannabústaði. Er þessi tilhögun nauðsynleg vegna ákvæða 38. gr.

Þá er sú breyting gerð að fallið er frá því að húsnæðismálastjórn tilnefni fulltrúa í stjórnirnar en gert ráð fyrir að þær séu eingöngu skipaðar fulltrúum hlutaðeigandi sveitarstjórnar og fulltrúum launþegasamtaka í sveitarfélaginu. Þykir þessi tilhögun eðlilegri enda er Húsnæðismálastofnun tryggð með öðrum hætti aðstaða til að rækja eftirlitsskyldu sína með starfsemi framkvæmdastjórnanna.

Um 38. gr.

Megin breytingin á hlutverki framkvæmdastjórnna verkamannabústaða er sú, að framkvæmdastjórnunum er í þessari grein gert skylt að hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf láglaunafólks, en áður var þetta frumkvæði einvörðungu í höndum sveitarstjórnna.

Um 39. gr.

Með þessari grein og 41. grein eru tekin af hugsanleg tvímæli um það, að í frumvarpinu felist einhverskonar skerðing á sjálfsákvörðunarrétti sveitarstjórnna. Tillögum er skilað til sveitarstjórnar og hún tekur fullnaðar ákvörðun um áframhaldið.

Um 40. gr.

Hámarksstærð íbúða hefur skv. gildandi lögum verið 100 m² m. v. fjölbýlishús en rýmri reglur gilt þegar um aðrar húsgerðir hefur verið að ræða. Rétt þykir að hafa eina hámarksstærð hvað sem húsagerð líður og er í gr. m. v. 110 m².

Um 41. gr.

Vegna tillögugerðar í sambandi við fjárfestingar og lánsfjáráætlun ríkisstjórnarinnar þykir nauðsynlegt að hafa eindaga á umsóknum sveitarstjórnna um lán úr Byggingarsjóði verkamanna og miðast hann við 1. ágúst ár hvert.

Að öðru leyti þarfnast greinin ekki skýringa.

Um 42. gr.

Með því breytta skipulagi tæknideildar, sem stefnt er að í frumvarpi þessu, er ætlast til að hún geti annast samræmingu framkvæmda við félagslegar íbúðabyggingar og ráðgjöf um margvísleg tæknileg efni með það fyrir augum að auka hagkvæmni framkvæmdanna.

Ónógur aðgangur að sérþekkingu á sviði tækni og fjármála hefur oft verið fjötur um fót stjórna verkamannabústaða.

Um 43. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 44. gr.

Lánshlutfall er hækkad úr 80% í 90% af byggingarkostnaði. Að öðru leyti er framkvæmdin með svipuðum hætti og skv. gildandi lögum. Heimild til greiðslu lánsfjár umfram beina verkstöðu er þó nýmæli.

Um 45. gr.

Þau tekjumörk, sem miðað er við í gr., eru valin með hliðsjón af því markmiði að allt að þriðjungur árlegrar íbúðarþarfar landsmanna sé fullnægt með byggingu félagslegra íbúða. Samkvæmt tekju-dreifingartölum má ætla að 40% ófaglærðra kvæntra karlmanna séu með laun innan þessara marka en um þriðjungur allra ófaglærðra og iðnaðarmanna samtals.

Tilsvarendi teknamörk samkv. gildandi lögum um verkamannabústaði eru kr. 1 783 þús. fyrir hjón og einhleypa og kr. 163 þús. kr. fyrir hvert barn, samkvæmt framreikningi til sama tíma og hér er miðað við. Hér er því um verulega rýmkun að ræða.

Um 46. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 47. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 48. gr.

Greinin er efnislega óbreytt frá gildandi lögum.

Um 49. gr.

Rétt þykir að binda bann við veðsetningu við 15 ár, en slíkt bann hefur verið ótímabundið.

Um 50. gr.

Sú breyting er hér gerð frá gildandi lögum, að öll lánveitingin kemur frá einum aðila, Byggingarsjóði verkamanna, í stað þess að nú lána sjóðurinn 80% byggingarkostnaðar að frádregnu venjulegu nýbyggingarláni, sem Byggingarsjóður ríkisins veitir.

Það fyrirkomulag að lána til verkamannabústaða úr báðum byggingarsjóðunum með gjörólíkum lánskjörum var fyrst tekið upp árið 1970 og þykir ekki hafa gefið góða raun.

Auk þess sem lánshlutfall er hækkad er tekin upp full verðtrygging lána en vextir lækkaðir í 0.5% úr 2.125%. Hækkun lánshlutfalls byggist á þeirri skoðun, að í mörgum tilvikum sé það ofviða venjulegri lágláunafjölskyldu að leggja fram af eigin fé 20% byggingarkostnaðarins, enda ekki heimilt að veðsetja íbúðina fyrir öðrum lánnum en Byggingarsjóðs verkamanna fyrstu árin og veðhæfi hennar raunar ekki meira en það.

Verðtrygging lánsfjárins er forsenda þess að sjóðurinn geti eflst með eðlilegum hætti og vextir eru í lágmarki.

Með útreikningum, sem skýrðir eru í almennum athugasemdum með frumvarpinu, hefur verið rækilega gengið úr skugga um það að greiðslubyrði lántakenda er með þessum kjörum vel bærileg.

Þá er gjalddögum fjölgað í fjóra á ári.

Fyrirgreiðsla sjóðsins er hin sama við endursölu íbúða, sem byggðar hafa verið eftir þessum lögum og sveitarstjórn leysir til sín á grundvelli kaupskyldu sinnar eða forkaupsréttar. Samkvæmt 34. gr. laganna þarf sveitarstjórn eða ríki ekki að leggja til framlög vegna endursölnnar heldur skal eigið fé sjóðsins notað til að fjármagna þá auknu lánsfjárbörf sem leiðir af verðhækkun íbúðar og endurgreiðslu á framlagi fyrri eigenda.

Um 51. gr.

Í því skyni að tryggja að verkamannabústaðir haldist í félagslegri eign og þjóni áfram upphaflegum tilgangi sínum er tekin upp kaupskylda sveitarstjórna fyrstu 30 árin á þeim íbúðum, sem koma til endursölu. Eftir þann tíma gildir forkaupsréttur sveitarstjórna. Þá er það og nýmæli að ef sveitarstjórn

hafnar forkaupsrétti á íbúð losnar hún að fullu undan kvöðum þeim, sem á henni hvíla. Ákvæði gildandi laga hafa hinsvegar verið túlkuð svo, að kvaðir fylgdu íbúð áfram þrátt fyrir frjálsa sölu.

Það þykir henta best að sveitarfélögin annist endurkaup og sölu þessara íbúða hvert í sínu umdæmi þótt Byggingarsjóðurinn leggi til nauðsynlegt fjármagn.

Um 52. gr.

Reglum um endurkaup hefur verið breytt til samræmis við verðtryggingu lána. Eiga þær að tryggja að seljandi fái raunvirði þess, sem hann hefur greitt.

Um 53. gr.

Greinin er í samræmi við ákvæði gildandi laga.

Um 54. gr.

Þessi grein gerir ráð fyrir að sveitarstjórn geti átt val um það að leysa hluta af húsnæðisþörf láglaunafólks í sveitarfélaginu með byggingu leiguíbúða, einkum fyrir þá, sem lakast eru settir.

Þó er heimilt að leggja til grundvallar ákvörðunar um byggingu leiguíbúða fleiri félagsleg sjónarmið en bágan fjárhag og ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu. Þannig er t. d. í 21. gr. reglugerðar heimilt að leigja þessar íbúðir ungu fólki fyrstu búskaparárin.

Um 55. gr.

Vísast til skýringa við 42. gr.

Um 56. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 57. gr.

Parfnast ekki skýringa. Þó skal hér á það bent, að framkvæmdalán Byggingarsjóðs verkamanna vegna félagslegra íbúðabygginga eru vaxtalaus. Önnur regla gildir hinsvegar um þau framkvæmdalán, sem veitt eru framkvæmdaaðilum og einingahúsaverksmiðjum úr Byggingarsjóði ríkisins.

Um 58. gr.

Gert er ráð fyrir að lán til leiguíbúða verði sama hlutfall byggingarkostnaðar staðalíbúða og Byggingarsjóður verkamanna veitir til verkamannabústaða en sveitarfélag standi undir þeim kostnaði, sem svarar til framlaga sveitarfélaga og kaupanda til verkamannabústaða.

Um 59. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 60. gr.

Rétt þykir að ráðstöfun allra félagslegra íbúða sé á einni hendi.

Um 61. gr.

Með tilliti til nýtingar á eldra húsnæði þykir rétt að heimila lánveitingu til kaupa á eldri íbúðum til nota sem leiguíbúð, þegar aðstæður mæla með því.

Um 62. gr.

Vísast til skýringa við 51. grein.

Um 63. gr.

Nauðsynlegt þykir að tryggja að verkamannabústaðir, byggðir skv. eldri lögum, haldist í félagslegri eign svo lengi, sem hentugt þykir, sbr. skýringar við 51. gr.

Um 64. gr.

Reglur um endurkaupsverð eldri íbúða eru þær sömu og í gildandi lögum.

Þó er sú breyting gerð að eftirstöðvar verðtrygðra lána eru miðaðar við uppfærðan höfuðstól. Er önnur tilhögun óeðlileg.

Um 65. gr.

Íbúðir, sem sveitarstjórn eignast vegna kaupskyldu eða forkaupsréttar, skulu endurseldar með sömu kjörum og nýjar íbúðir.

Þar sem mismunur kann að verða á endurkaupsverði m. v. reglur 64. greinar og endursöluverði skv. þessari grein, þykir rétt að hann renni til Byggingarsjóðs verkamanna.

Um 66. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Um 67. gr.

Samkvæmt gildandi lögum ber Húsnæðismálastofnun ríkisins að hafa með höndum margvísleg tæknileg málefni. Hefur þessi þáttur í starfsemi stofnunarinnar farið vaxandi en beinst í auknum mæli að hönnun húsa og teiknivinnu. Ýmis þessi verkefni falla nú betur að verksviði annarra opinberra stofnana og færast því frá stofnuninni.

Þegar litið er til þess megin hlutverks Húsnæðismálastofnunar ríkisins, að hafa á hendi stjórn opinberra sjóða og lánveitinga til íbúðabygginga, þykir nauðsynlegt að efla og afmarka þann þátt í starfsemi stofnunarinnar sem lýtur að því að veita lánveitandanum nauðsynlega tæknilega ráðgjöf og gegna eftirlitshlutverki á vegum hans.

Hinsvegar þykir ýmis sú ráðgjöf og þjónusta, sem deildin hefur veitt almennum húsbýggjendum og sveitarfélögum þess eðlis, að afnám hennar væri skref afturábak. Gerir frumvarpið því ráð fyrir áframhaldi hennar en þó þannig, að skilið verði á milli hennar og þess hluta deildarinnar, sem annast ráðgjöf til stjórnar og eftirlit með framkvæmdum, enda þetta tvennt ekki alltaf samrýmanlegt.

Um 68. gr.

Sjá skýringar við 6. grein.

Um 69. gr.

Sparnaðarskyldan er óbreytt frá gildandi lögum bæði hvað snertir aldur sparenda og launahlutfall.

Um 70. gr.

Tekin er upp full verðtrygging skyldusparenda og vextir sömu og á nýbyggingarlánnum Byggingarsjóðs ríkisins.

Heimilud er 5% hækkun lána til skyldusparenda í stað núverandi marks, sem hefur reynst óraunhæft.

Stofnunin starfi í þremur deildum. Fari ein með öll almenn íbúðalán, önnur með málefni Byggingarsjóðs verkamanna og félagslegar íbúðir en sú þriðja skal vera tæknideild.

Sérstakur framkvæmdastjóri skal veita hverri deild forstöðu undir yfirstjórn forstjóra, sem sé í fyrirsvari fyrir stofnunina í heild. Allir hafi þeir sjálfstæðan málskotsrétt til stjórnar. Almennar afgreiðslur verði á höndum framkvæmdastjóra og forstjóra.

Starfsemi tæknideildar verði tvíþætt og aðskilin eftir föngum. Skal annar hluti hennar annast ráðgjöf fyrir stofnunina sjálfa og stjórn hennar um öll tæknileg málefni, semja skilyrði fyrir lánshæfni íbúða, hanna staðalíbúðir og reikna byggingarkostnað þeirra vegna ákvörðunar lánsfjárhæðar, annast nauðsynleg eftirlitsstörf og vera tengiliður við aðra opinbera aðila, sem fást við rannsóknir á sviði byggingar- og húsnæðismála.

Hinn hluti tæknideildarinnar skal sjá um upplýsingamiðlun og ráðgjöf gagnvart almenningi og vera sveitarfélögum og stjórnnum verkamannabústaða, sem þess óska, til aðstoðar við undirbúning, útboð og samningagerð vegna félagslegra íbúðabygginga.

Auk þess skal deildin sjá um viðhald og dreifingu teikningasafns stofnunarinnar og afla nýrra lausna og tillagna með opinberum samkeppnum um gerð uppdráttar af húsum og byggingarhlutum.

Um 71. gr.

Samhljóða lögum nr. 87/1975.

Um 72. gr.

Efnislega óbreytt frá gildandi lögum nema hvað ekki þykir lengur ástæða til þess að undanþiggja iðnnema, þar sem meirihluti þeirra stundar nú nám í verknámsskólum og falla því undir sömu ákvæði og annað skólafólk.

Réttarstaða sambýlisfólks er gerð hin sama og hjóna enda þykir slíkt samrýmast best nútímalegum réttarhugmyndum.

Skilgreining sambúðarhugtaksins er hin sama og í lögum um húsaleigusamninga og því mun rýmri en tilsvarendi skilgreining í lögum um almannatryggingar.

Um 73. gr.

Óbreytt frá gildandi lögum.

Um 74. gr.

Óbreytt, nema niðurlag samræmt 70. grein.

Um 75. gr.

Óbreytt, nema í niðurlagsákvæði er tekin upp heimild til breytinga á innheimtu skyldusparnaðar. Athugun á breyttri tilhögun stendur yfir og beinist m. a. að því að kanna hvort hagkvæmt sé að innheimta skyldusparnað með sköttum. Þykir því rétt að halda opnum möguleikum til breytinga, ef henta þykir.

Um 76., 77. og 78. gr.

Parfnast ekki skýringa.

Fylgiskjal I.

Reykjavík, 6. september 1979.

Til ríkisstjórnarinnar.

Meðfylgjandi eru tillögur okkar um nýja stefnumörkun í húsnæðislánamálum, sem samkomulag hefur orðið um.

Ágreiningur er um nokkur atriði þar á meðal um skipun húsnæðismálastjórnar.

Tillögurnar eru að verulegu leyti reistar á greinargerð og útreikningum starfshóps, sem vann að athugun þessara mála á vegum félagsmálaráðuneytisins s. l. vetur, og send hefur verið ráðherra.

Guðmundur Vigfússon Þráinn Valdimarsson

Georg H. Tryggvason

STEFNUMÓTUN Í HÚSNÆÐISLÁNAMÁLUM

I. Skipulag Húsnæðismálastofnunar

Stjórn Húsnæðismálastofnunar skal kjörin eftir hverjar almennar þingkosningar. Verkefni hennar eru þau helst að móta megin stefnu í málefnum byggingasjóðanna og stofnunarinnar, hafa eftirlit með rekstri og starfsemi stofnunarinnar, leggja fullnaðarúrskurð á tillögur um lánveitingar, samþykkja fjárhagsáætlun, úrskurða ársreikninga og vera ráðgjafi og umsagnaraðili ráðherra í löggjafarmálefnum, sem stofnunina varða.

II. Heildarskipulag veðlánakerfis hins opinbera

Sett verði heildstæð löggjöf sem fjalli um Húsnæðismálastofnun og skipulag hennar í heild en jafnframt um fjármögnun og lánveitingar beggja byggingasjóðanna. Skal þannig stefnt að styrkari heildarstjórn íbúðalána, sveigjanleika í skiptingu fjármagns og samræmdri öflun gagna og úrvinnslu þeirra.

Byggingarsjóðirnir verði sjálfstæðir, en með aðild að þessu heildstæða lánakerfi og undir sameiginlegri stjórn. Af ýmsum ástæðum þykja rök standa til þess að fulltrúum A. S. Í. og B. S. R. B. sé gefinn kostur á að fylgjast með og hafa áhrif á ákvarðanatökur innan félagslega veðlánakerfisins.

III. Ákvörðun lánsfjárhæðar nýbyggingalána

Fallið skal frá þeirri skipan að fjárhæð nýbyggingalána sé hin sama til allra lántakenda. Í staðinn verði sú tilhögun tekin upp að tengja lánsfjárhæð hverju sinni raunverulegri húsnæðisþörf umsækjanda. Lánsfjárhæð verði þannig hlutfall af byggingarkostnaði sérstakrar staðalíbúðar af þeirri stærð sem svarar til fjölskyldustærðar umsækjanda. Staðalíbúðin uppfylli allar lágmarkskröfur um hönnun, gerð og búnað en sé jafnframt hagkvæm og einföld að allri gerð.

Lánshlutfallið verði hið sama árlega fyrir alla húsbýggjendur. Skal það ákveðið af félagsmálaráðherra fyrir eitt ár í senn í tengslum við afgreiðslu fjárfestingar- og lánsfjáráætlunar ríkisstjórnarinnar, en við það miðað, að árið 1980 verði hlutfallið 30% af byggingarkostnaði og hækki síðan um 5% á ári unzt það hefur náð 80% byggingarkostnaðar árið 1991. Mun ríkisstjórnin ábyrgjast þá aukningu framlaga og lána til Byggingarsjóðs ríkisins, sem nauðsynleg er til að þessu markmiði verði náð.

IV. Flokkar útlána

Útlánaflokkar Byggingarsjóðs ríkisins skulu vera 9 talsins:

1. Almenn nýbyggingalán til einstaklinga. Innan þessa flokks rúmast lán til byggingar eða kaupa einstaklinga á nýju húsnæði og er þetta langmikilvægasti lánaflokkurinn. Áður hefur verið gerð grein fyrir þeim reglum, sem ráða lánsfjárhæðinni, en stefnt verður að því að útborgun lánsfjáris tengist framvindu byggingaframkvæmdanna betur en nú er.
2. Lán til byggingar stofnana eða heimila. Hér er einkum átt við dvalarheimili aldraðra og dagvistunarstofnanir fyrir börn. Fjármagn til byggingar stofnana fyrir öryrkja og þroskahefta er hinsvegar tryggt með viðunandi hætti samkvæmt ákvæðum um Framkvæmdasjóð öryrkja og þroskahefta í lögum nr. 47 30. maí 1979. Lán þessi verði einkum veitt sveitarfélögum en í undantekningartilvikum einnig félagasamtökum enda hafi framkvæmdin félagslegt markmið.
3. Sérstök viðbótarlán til einstaklinga með sérþarfir, svo sem aldraðra og öryrkja, til að mæta auknum byggingarkostnaði eða til endurbóta á eldra húsnæði, sem leiðir af sérþörfum þeirra.
4. Lán til kaupa á eldra húsnæði. Þessi lán hafa stóruáhrif og undanfögnu og nema í ár tæpum fjórðungi allra útlána Byggingarsjóðs ríkisins. Markmiðið verði að auka þessi útlán ekki meira en sem svarar vexti þjóðartekna enda má ætla að samfara aukningu nýbyggingarlána frá byggingasjóðunum muni útlánageta annarra lánastofnana til þessara nota aukast. Þá má ætla, að verðtrygging lána í fasteignaviðskiptum muni lækka hlutfall útborgunar í heildarverði eldra húsnæðis. Rétt þykir að halda opnum leiðum fyrir sveitarfélögin til að auka þessi útlán með sérstökum móttframlögum vegna átaka sem þau kynnu að vilja gera til að auka nýtingu eldri bæjarhverfa.
5. Lán til meiri háttar viðhalds, endurnýjunar eða stækkunar á eldra húsnæði. Slík lán munu stuðla að betri nýtingu og varðveislu þess húsnæðis, sem til er, og draga þannig úr þörfinni fyrir nýbyggingar og fjárfestingar í opinberri þjónustu auk þess að geta haft menningarsögulegt gildi.
6. Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði, einkum utan hitaveitusvæða, svo sem til að bæta einangrun o. fl.
7. Lán til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis. Ætla má, að í þessu efni verði þörf nokkurs átaks á næstu árum, einkum vegna þess að Byggingarsjóði ríkisins hefur nú með lögum verið falið að annast lánveitingar til íbúðarhúsnæðis í sveitum.
8. Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði. Hér er átt við þær aðgerðir eða tilraunir með tækninýjungar sem stuðlað geta að aukinni hagkvæmni og framförum í byggingariðnaði.
9. Lán til framkvæmdaaðila í byggingariðnaði. Þótt slíkar lánveitingar séu eðlilegra verkefni almennra lánastofnana, sem ætla má að þær geti sinnt í auknum mæli er fram í sækir og þörfin fyrir lán þeirra til nýbygginga minnkar, þykir rétt að halda áfram heimild til slíkra lánveitinga. Að því skal þó stefnt að þessi fyrirgreiðsla verði í auknum mæli í formi lánsloforða sem gangi til banka eða annarra lánastofnana vegna skammtímalána er þær veita byggingaraðilum.

Ákvörðun um skiptingu ráðstöfunarfjárins milli útlánaflokka og lánsfjárhæðar innan hvers flokks taki félagsmálaráðherra árlega að fengnum tillögum stjórnar Húsnæðismálastofnunar.

V. Lánskjör

Ársvextir af öllum lánnum úr Byggingarsjóði ríkisins skulu vera 3.5% nema af viðbótarlánnum vegna sérþarfa, sem verði vaxtalaus, og skammtímalánnum til framkvæmdaaðila skv. 8. og 9. tl. IV. kafla, sem

verði ákveðin hverju sinni í samræmi við almenna vexti af sambærilegum lánnum. Lánstími verði 21 ár á nýbyggingalánnum og lánnum til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, 16 ár á lánnum til sveitarfélaga og félagasamtaka vegna stofnana eða heimila og á lánnum til kaupa á eldra húsnæði, 11 ár á viðbótarlánnum til einstaklinga með sérþarfir, lánnum til viðhalds og endurnýjunar húsnæðis og til orkusparandi breytinga. Lán til tækninýjunga verði til 5 ára og framkvæmdalán til 2ja ára.

Öll langtímalán verði full verðtryggt m. v. lánsjaravísitölu, afborgunarlaus fyrsta árið en endurgreiddist síðan með jöfnum greiðslum vaxta og afborgunar auk verðbóta.

Gjald dagar verði fyrst um sinn eigi færri en fjórir á ári en stefnt að mánaðarlegum greiðslum af nýbyggingalánnum samfara hækkun lána hlutfalls. Ætíð sé heimilt að greiða lánin upp á skemmri tíma en hinum almenna lánstíma.

VI. Breyting eldri lánskjara

Vöxtum af eldri lánnum, sem eru breytanlegir, skal hagrætt til hækkunar eða lækkunar emð það fyrir augum, að skilmálar þeirra verði í heild sem áþekkastir hinum nýju lánskjörum.

Þeim, sem fengið hafa lán með hlutfallslegri verðtryggingu skal heimilað að skipta á skuldabréfum sínum og nýjum bréfum fyrir eftirstöðvum lánsins með hinum nýju verðtryggingarákvæðum og kjörum, þannig að þeir geti notið ávinnings af þeirri jöfnun greiðslubyrðinnar sem er samfara hinum breyttu lánskjörum.

VII. Skerðing lánsréttar

Víst þykir, að upptaka fullrar verðtryggingar á lánnum muni, þegar fram í sækir, hafa töluverð áhrif á eftirspurn eftir íbúðalánnum. Þannig má ætla að lántakendur muni í ríkari mæli en nú er takmarka lánsúmsóknir sínar við raunverulega fjárvöntun í stað þess að sækja almennt sjálfkrafa um hámarkslán. Af þessum ástæðum er talið óþarft, þótt lán verði hækkuð að mun að gera miklar ráðstafanir til takmörkunar á lántökuréttinum svo sem vegna möguleika umsækjanda á lánsfjáröflun annars staðar frá. Þó þykir rétt að binda lántökuréttinn þeim skilyrðum, að stærð þess húsnæðis, sem umsækjandi byggir eða kaupir, sé ekki meira en 20% umfram stærðarmörk þeirrar staðalíbúðar, sem hæfir hans fjölskyldustærð, og að umsækjandi eigi ekki íbúðarhúsnæði fyrir.

Þó verði lánsrétturinn í öllu falli nægilega rúmur til að leyfa eðlileg íbúðaskipti, sem ráðast af breytingum á högum manna, hvort heldur um er að ræða flutning í minna eða stærra húsnæði en það sem viðkomandi á fyrir.

VIII. Önnur atriði

Gengið skal frá ákveðnum lágmarkskröfum um hönnun, gerð og búnað þess húsnæðis, sem nýbyggingarlán eru veitt til. Það skal vera skilyrði að hús séu hönnuð í MÁT-kerfi svo unnt sé að koma við stöðluðum, forunnum einingum við innréttingar, einstaka byggingarhluta og húsnæðið í heild.

IX. Félagslegar íbúðabyggingar

Löggjöf um lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga þ. e. verkamannabústaða og leiguíbúðir sveitarfélaga skal í meginatriðum grundvölluð á þeim fyrirheitum, sem þáverandi ríkisstjórn gaf launþegasamtökunum með yfirlýsingu frá 26. febrúar 1974 og áréttuð var af fv. félagsmálaráðherra tveim árum síðar.

Þannig skal að því stefnt að unnt verði að fullnægja þriðjungi árlegrar íbúðarþarfir landsmanna með húsnæði byggðu á félagslegum grundvelli, meðan þess gerist þörf. Lán verði 90% af byggingarkostnaði til 33 ára, fullverðtryggt en með aðeins 0,5% ársvöxtum. Tryggt verði með sérstökum reglum að greiðslubyrði af slíkum lánnum verði aldrei umfram hóflegt hlutfall af ráðstöfunartekjum láglaunafólks. Íbúðir í verkamannabústöðum skulu að jafnaði byggðar í sambýlishúsum. Stærð þeirra skal miða við húsnæðisþörf umsækjenda en að jafnaði skulu þær þó eigi vera stærri en 110 m². Þó skal heimilt að byggja sem verkamannabústaði stærri íbúðir en 110 m² í einbýlis- eða raðhúsum, þar sem aðstæður umsækjanda og staðhættir gera slíkt nauðsynlegt, enda hækki þá viðmiðunarmörk endurgreiðslu.

Framkvæmdir og úthlutun íbúða skal vera í höndum sérstakra framkvæmdanefnda í hverju sveitarfélagi sem verði skipaður fulltrúum sveitarstjórna og stéttarfélaga á staðnum. Framkvæmdanefndir skulu skipaðar 6 fulltrúum, 3 tilnefndum af sveitarstjórn og 3 af stéttarfélögum á staðnum. Sveitarstjórn skipi formann. Ákvörðun um framkvæmdamagn og framkvæmdahraða taki sveitarstjórn og húsnæðismálastjórn að undangenginni ítarlegri könnun á húsnæðisþörfinni á hverjum stað. Með sérstökum ákvæðum skal það tryggt að íbúðirnar þjóni áfram félagslegum markmiðum sínum, þrátt fyrir endursölu.

Allt lágtekjufólk skal hafa jafnan rétt til að eignast íbúð í verkamannabústað, óháð aðild að tilteknum verkalýðsfélögum, enda eigi það ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi.

Leiguíbúðir sveitarfélaga skulu einungis ætlaðar til útleigu fyrir láglaunafólk, einstæðar mæður eða aðra þjóðfélagshópa, sem þarfnast vegna félagslegra aðstæðna sérstakrar húsnæðisfyrirgreiðslu af hálfu hins opinbera.

Lánshlutfall skal vera 70% af kostnaðarverði staðalíbúða en skilmálar að öðru leyti hinir sömu og á venjulegum nýbyggingarlánnum.

Það skal vera á valdi sveitarstjórnar hverju sinni, að hve miklu leyti húsnæðisþörf láglaunafólks verði leyst með byggingu leiguíbúða í stað íbúða í verkamannabústöðum.

Fjárförf Byggingarsjóðs verkamanna verði í meginráttum fullnægt með þeim hætti að hlutaðeigandi sveitarstjórn og ríkissjóður leggi fram 20% hvor sem óafturkræft framlag. Að öðru leyti verði sjóður fjármagnaður með lántökum frá Byggingarsjóði ríkisins (ca. 30%) og lífeyrissjóðum (ca. 20%).

Fylgiskjal II.

Drög að REGLUGERÐ

um almenn veðlán Byggingarsjóðs ríkisins.

I. KAFLI

Um ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs ríkisins og lánaflokka.

1. gr.

Ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs ríkisins, sem varið skal til almennra veðlána, eru tekjur og lánsfé sjóðsins samkvæmt 8. gr. laga nr. _____ og skal útlánnum hagað eftir því sem ákveðið er í reglugerð þessari.

2. gr.

Lánaflokkar eru þessir:

1. Lán til kaupa eða byggingar á nýjum íbúðum.
2. Lán til kaupa á eldri íbúðum.
3. Lán til byggingar íbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistunarstofnana fyrir börn og aldraða.
4. Lán til meiriháttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á eldra húsnæði.
5. Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
6. Sérstök viðbótarlán til einstaklinga með sérþarfir.
7. Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.
8. Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.
9. Lán til framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

3. gr.

Í tengslum við gerð fjárfestingar- og lánsfjáráætlunar ríkisstjórnarinnar gerir Húsnæðismálastofnun ríkisins árlega áætlun um framkvæmdir á sviði íbúðabygginga og tillögur um lánveitingar til þeirra svo og um lánveitingar til annarra þeirra viðfangsefna, sem talin eru upp í 2. gr. reglugerðar þessarar. Greina skal áætlaða hlutdeild eigin fjár og markaðra tekna í útlánaþörfinni og nauðsynlegar lántökuheimildir, að mati stofnunarinnar. Í tillögnum skal skipta lánveitingum á einstaka útlánaflokka.

Að samþykktri fjárfestingar- og lánsfjáráætlun gerir húsnæðismálastjórn endanlega tillögur til ráðherra um skiptingu ráðstöfunarfjárins. Að fengnu samþykki ráðherra auglýsir Húsnæðismálastofnun síðan ráðstöfunarfé í hverjum lánaflakki um sig og helstu skilyrði, sem lántakendur þurfa að uppfylla. Skal slík auglýsing að jafnaði birt eigi síðar en í desembermánuði ár hvert. Nú kemur í ljós að áætlað ráðstöfunarfé einhverra útlánaflakka er ekki í samræmi við lánsfjárförfina og skal húsnæðismálastjórn þá gera tillögur til ráðherra um flutning fjármagns milli útlánaflakka.

II. KAFLI

Lán til einstaklinga

4. gr.

Lán samkvæmt 1. tl. 2. gr. skulu veitt einstaklingum, sem fullnægja skilyrðum þessarar reglugerðar, til byggingar eða kaupa á nýjum íbúðum. Þegar fyrir liggur að umsókn uppfylli lánshæfnisskilyrði, skal senda umsækjanda staðfestingu á því, ásamt upplýsingum um þær reglur er ákvarða lánsfjárhæð og væntanlega greiðslutilhögun lánsins. Að jafnaði skulu þeir hafa forgang að lánveitingu sem eru að eignast íbúð í fyrsta skipti.

Fyrsti hluti lánsins, sem nema má allt að 10% af byggingarkostnaði staðalíbúðar samkvæmt íbúðastöðlum Húsnæðismálastofnunar ríkisins, veitist í formi lánsloforðs og kemur til greiðslu eigi síðar en þremur mánuðum eftir að umsækjandi hefur lagt fram vottorð hlutaðeigandi byggingarfulltrúa um að jarðvegsgrunnar húss hafi verið teknir út, enda hafi botnplata hússins verið steipt áður en til útborgunar lánsins kemur. Til tryggingar þessum hluta lánsins skal umsækjandi leggja fram sjálfskuldarábyrgð, sem Húsnæðismálastofnun metur gilda. Lánsloforð þessi má framselja innlánsstofnunum sem síðan veita greiðslu lánsfjárins viðtöku þegar framangreindum skilyrðum er fullnægt.

Annar hluti lánsins, sem nema má allt að 30% af byggingarkostnaði staðalíbúðar, greiðist lántakanda í peningum eigi síðar en 6 mánuðum eftir framvísun vottorðs byggingarfulltrúa um að úttekt hafi farið fram á frágangi ystu klæðningar þaks og klæðningu veggja, ef um timburhús er að ræða, enda hafi húsið náð tilskildu mati samkvæmt virðingargerð skipaðra matsmanna eða tæknideildar Húsnæðismálastofnunarinnar. Áður en til greiðslu kemur á þessum hluta lánsins skal taka 1. veðrétt í hlutaðeigandi framkvæmdum fyrir 1. og 2. hluta lánsins, enda falli þá sjálfskuldarábyrgð úr gildi.

Þriðji og síðasti hluti lánsins, sem nema má allt að 40% af byggingarkostnaði staðalíbúðar, kemur til útborgunar 6 mánuðum síðar en 2. hluti lánsins, enda sé hús/íbúð þá a. m. k. tilbúin undir tréverk og málningu innanhúss og hafi náð tilskildu mati, sbr. 3. mgr. þessarar greinar.

Verði óeðlilegur dráttur á framkvæmdum við byggingu húss eða íbúðar, að dómi Húsnæðismálastofnunar ríkisins, getur stofnunin sagt upp 1. og 2. hluta láns samkvæmt þessari grein, með þriggja mánaða fyrirvara.

Vitji lántakandi ekki lánveitingar innan 6 mánaða frá fyrsta útborgunardegi hvers lánshluta, fellur hún úr gildi.

5. gr.

Hámarkslán á hverja nýja íbúð má nema allt að 80% af byggingarkostnaði staðalíbúðar samkvæmt 6. gr.

Á árunum 1980—1990, að báðum árum meðtöldum, skal þó lánahlutfall aldrei vera lægra en sem hér segir:

Ár	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%

Eftir árið 1990 skal lánshlutfall haldast óbreytt 80%.

Lánahlutfall hvers árs gildir um lánveitingar til íbúða, sem hafin er smíði á, tímabilið 1. janúar til 31. desember það sama ár. Smíði íbúðar telst hafin þegar úttekt fer fram á jarðvegsgrunni af hálfu byggingarfulltrúa.

Allir lánshæfir umsækjendur eiga rétt til sama lánshlutfalls ár hvert. Þó skal heimilt að veita þeim, sem taka þátt í skyldusparnaði samkvæmt IV. kafla laga nr. rétt til allt að 5% hærra lánahlutfalls en gildir hvert ár, þar til náð er 80% af kostnaðarverði staðalíbúðar, enda nemi samanlagður 3ja ára sparnaður hlutaðeigandi að meðtöldum vöxtum og verðbótum eigi lægri fjárhæð þegar umsókn hans berst en sem svarar þessari aukningu á lánsréttinum.

Nú sækir sparandi ekki um íbúðarlán innan 5 ára frá því að skyldusparnaði lauk og fellur þá réttur hans til hærra láns niður nema sparnaður hans standi óhreyfður þegar umsókn um lán berst, þótt síðar sé. Þegar um er að ræða sameign tveggja eða fleiri skyldusparanda, skal leggja upphæð þeirra saman og njóta þeir þá sama réttar og um einstakling væri að ræða.

6. gr.

Við ákvörðun um lánshæfni umsókna skal fylgt eftirfarandi reglum um íbúðarstærð miðað við fjölskyldustærð umsækjanda:

Staðall I. : Gildir fyrir einstaklinga í sambýlishúsum.

Staðall II. : Gildir fyrir 2—4 manna fjölskyldu í sambýlishúsum.

Staðall III.: Gildir fyrir 5—6 manna fjölskyldu í sambýlishúsum.

Staðall IV.: Gildir fyrir 7 manna fjölskyldu og stærri í sambýlishúsum.

Sambýlishús teljast í þessu sambandi öll hús, þar sem byggðar eru fleiri en ein íbúð undir sama þaki ef þeim fylgir hlutdeild í sameiginlegum stigagöngum, þvottahúsum og öðru, sem til sameignar telst. Í einbýlishúsum, rað- og parhúsum mega íbúðir vera allt að 20% stærri en í sambýlishúsum.

Staðalíbúð, sem notuð er til viðmiðunar um lánshæfni umsókna, skal miðuð við hóflega íbúð fyrir hlutaðeigandi fjölskyldu og að hverbergjafjöldi sé í sem mestu samræmi við fjölskyldustærð umsækjanda.

7. gr.

Kostnaðarverð staðalíbúðar skal miðast við að íbúðir séu hagkvæmar í byggingu, einfaldar en vandaðar að allri gerð og að hönnun og búnaður uppfylli almennar kröfur á hverjum tíma.

Kostnaðarverð staðalíbúða skal endurskoðað í samræmi við breytingu byggingarkostnaðar fjórum sinnum á ári, þ. e. 1. febrúar, 1. maí, 1. ágúst og 1. nóvember ár hvert. Reiknast lánsfjárhæð hlutfall af kostnaðarverði staðalíbúðar eins og það verð er hverju sinni þegar lán kemur til útborgunar.

Þegar sótt er um lán til byggingar einstaklingsíbúðar eða íbúðar, sem er minni en staðalíbúð, skal þess gætt að hún sé fullnægjandi fyrir hlutaðeigandi fjölskyldu.

Nú háttar svo til að atvinnuhúsnæði er leyft í íbúðarhúsi, sem sótt er um veðlán til og skal þá húsið þannig hannað, að órofinn steypur veggur sé milli íbúðar og atvinnuhúsnæðis, sé það samliggjandi. Atvinnuhúsnæðið skal fullnægja settum reglum um slíkt húsnæði þ. á. m. um lofthæð, hreinlætisaðstöðu og annað sem máli skiptir.

8. gr.

Lán samkvæmt 2. tl. 2. gr. er aðeins heimilt að veita einstaklingum til kaupa á eldri íbúðum, enda fullnægi þeir ákvæðum reglugerðar þessarar. Lán þessi hafa þann tilgang að fullnægja í auknum mæli íbúðarþörf landsmanna með bættri nýtingu á því húsnæði, sem þegar er til og greiða fyrir því að þeir, sem búa í óhentugu húsnæði eða við þröngbýli, geti eignast húsnæði við hæfi án þess að ráðast í nýbyggingu.

Heimilt er að hafna eða skerða lánveitingu til þeirra, sem hafa tvisvar áður fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna til nýbygginga eða til kaupa á eldra húsnæði. Lánveitingu má skerða um allt að 50%, þegar umsækjandi fær lán í þriðja sinn, 75% í fjórða sinn en synja eftir það lánveitingu að fullu. Óheimilt er að veita lán til íbúða, sem teljast heilsuspillandi, eða hafa ekki hlotið samþykki hlutaðeigandi byggingaryfirvalda.

Hvert einstakt lán má nema lánshlutfalli viðkomandi árs af kostnaðarverði þeirrar staðalíbúðar, sem gildir til viðmiðunar fyrir hlutaðeigandi fjölskyldu, að frádrögnum eigin framlagi umsækjanda, sem ekki má vera minna en 20% af kostnaðarverði staðalíbúðarinnar, og áhvílandi lánum uppfærðum þ. m. t. láni frá seljanda, sem þó reiknist aldrei lægri en 30% af kostnaðarverði staðalíbúðar. Til eiginfjár skal m. a. telja raunvirði eignar umsækjanda í íbúð eða annarri tilsvareandi eign, sem hann á eða hefur átt og getur notað til að fjármagna íbúðakaupin.

Nú er kaupverð íbúðar lægra en kostnaðarverð þeirrar staðalíbúðar, sem gildir til viðmiðunar, og skal þá sannanlegt kaupverð lagt til grundvallar lánveitingu og fjárhæð áhvílandi lána uppfærðra og eiginfjár miðast við það verð.

9. gr.

Lán samkvæmt 4. tl. 2. gr. má aðeins veita einstaklingum í þeim tilgangi að koma í veg fyrir að eldra íbúðarhúsnæði spillist vegna ófullnægjandi viðhalds og endurnýjunar. Lán þessi skal þó aðeins veita að

um meiri háttar viðhald sé að ræða og að kostnaðarmat fyrirhugaðrar framkvæmdar nemi a. m. k. 20% af brunabótamati hlutaðeigandi íbúðar, enda sé um nauðsynlega framkvæmd að ræða að mati Tæknideildar Húsnæðismálastofnunar ríkisins.

Sá, sem sækir um lán samkvæmt þessari grein, skal leggja fram greinargerð um fyrirhugaðar framkvæmdir, ásamt kostnaðaráætlun verksins, hvort tveggja gert af trúnaðarmanni, sem tæknideild nefnir til.

Lán samkvæmt 4. tl. 2. gr. má ennfremur veita einstaklingum til meiriháttar viðbygginga, enda sé íbúð sú, sem sótt er um lán til stækkunar á, ófullnægjandi að dómi Húsnæðismálastofnunar. Meiri háttar viðbygging telst í þessu tilliti aukning á íbúðarrými, sem nemur ekki minnu en 20 m². Samanlagður gólfplötur eldra húsnæðis og fyrirhugaðrar viðbyggingar skal þó vera í samræmi við grunnflatarmál þeirrar staðalíbúðar, sem gildir fyrir hlutaðeigandi fjölskyldustærð. Lánveitingu til viðbyggingar má þó aldrei miða við hærri framkvæmdakostnað en sem svarar til kostnaðar við að byggja sama húsrými í nýbyggingu samkv. 1. staðli.

Þegar tvær eða fleiri íbúðir eru í húsi, skulu þær aðskildar að fullu.

Hámarkslán samkvæmt þessari grein má nema sama hundraðshlutfalli framkvæmdakostnaðar og gildir samkvæmt 2. mgr. 5. gr. fyrir það ár sem umsókn berst.

10. gr.

Lán samkvæmt 6. tl. 2. gr. má aðeins veita ellilífeyrisþegum og öryrkjum, sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihlaðir, til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði, þegar fyrir liggur, að dómi Húsnæðismálastofnunar, að sérþarfir þessara aðila leiði til aukins byggingarkostnaðar.

Viðbótarlán mega nema allt að 80% af sannanlegum umframkostnaði við framkvæmdir vegna sérþarfa, enda hafi þær verið samþykktar af Húsnæðismálastofnun áður en í þær er ráðist.

Lán þessi má veita til endurbóta á eldra húsnæði og kemur þá slíkt lán til viðbótar láni samkvæmt 2. tl. 2. gr. ef um kaup á eldri íbúð er að ræða.

Nú býr sá, sem fellur undir ákvæði þessarar greinar, í eigin húsnæði, sem þarfnast endurbóta vegna sérþarfa hans, og á hann þá rétt á láni samkvæmt 2. mgr.

Þegar sérstaklega stendur á er heimilt að veita lán samkvæmt ákvæðum þessarar greinar til þeirra, sem búa í leiguhúsnæði, enda liggi í slíkum tilfellum fyrir húsaleigusamningur til eigi skemmri tíma en 5 ára og samþykki eiganda íbúðar til breytinga eða endurbóta.

Lán samkvæmt 5. mgr. þessarar greinar er heimilt að tryggja með sjálfskuldarábyrgð, sem Húsnæðismálastofnunin metur gilda. Heimilt er að stytta lánstíma í slíkum tilfellum og haga honum í samræmi við lengd húsaleigusamnings.

11. gr.

Lán samkvæmt 7. tl. 2. gr. hafa þann tilgang að draga úr hitunarkostnaði íbúðarhúsnæðis, einkum þess sem hitað er með olíu. Lán þessi má eingöngu veita einstaklingum til orkusparandi endurbóta á íbúðum og skulu endurbætur miðast við að fullnægt sé ákvæðum í 7. kafla Byggingarreglugerðar nr. 292/1979, gr. 7.5 og 7.6. Lán til fjölföldunar glers í gluggum skal því aðeins veita, að gler sé fjölfaldað í heilum íbúðum með ísetningu verksmiðjuframleidds einangrunarglers í stað einfalds rúðuglers.

Lán samkvæmt þessari grein má ennfremur veita þegar breyta þarf hitakerfi íbúða er þær tengjast nýjum orkugjafa.

Lán þessi mega nema allt að 75% af kostnaði við orkusparandi endurbætur á íbúðarhúsnæði eða af framkvæmdakostnaði við breytingu á hitakerfi.

Óheimilt er að veita lán nema fyrir liggi verklýsing og kostnaðaráætlun, sem gerð sé af sérstökum trúnaðarmanni, sem tæknideild Húsnæðismálastofnunar ríkisins nefnir til, enda séu umrædd gögn samþykkt af tæknideild stofnunarinnar.

Lánin skulu afgreidd í formi lánsloforðs en koma til útborgunar þegar framkvæmdum við endurbætur er lokið samkvæmt vottorði trúnaðarmanns sbr. 4. mgr.

III. KAFLI

Lán til sveitarfélaga og félagasamtaka

12. gr.

Lán samkvæmt 3. tl. 2. gr. má aðeins veita sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/ eða ríkisins eða félagssamtökum, sem hlutaðeigandi sveitarstjórn mælir með til byggingar íbúða eða dvalarheimila fyrir aldraða eða dagvistunarstofnana fyrir börn eða aldraða.

Lán þessi skulu því aðeins veitt að fyrir liggja niðurstaða könnunar, sem sýni þörf framkvæmda á þessu sviði í hlutaðeigandi sveitarfélagi og heilbrigðisráðuneytið mæli með framkvæmdinni, ef um íbúðir, stofnanir eða heimili fyrir aldraða er að ræða en ella menntamálaráðuneytið.

Lánsfjárhæð má nema sama hlutfalli af byggingarkostnaði samkvæmt mati tæknideildar og lánað er til nýbygginga samkvæmt 5. gr. Lán til dvalarheimila eða íbúða fyrir aldraða skal þó aldrei miða við hærri kostnaðarverð fyrir einstakar íbúðir en gildir samkvæmt staðli I í 6. gr., og heildarlánsfjárhæð má aldrei vera hærri en sem svarar 50% áætlaðs kostnaðarverðs íbúða, heimilis eða stofnunar.

Lán, sem veitt eru samkvæmt þessari grein, skulu koma til útborgunar í samræmi við framkvæmdahraða og gerir Húsnæðismálastofnun ríkisins sérstakan framkvæmdalánssamning við þann aðila, sem fyrir framkvæmdum stendur. Í framkvæmdalánssamningi skal kveða á um greiðslu á hlutdeild Byggingarsjóðs ríkisins í fjármögnun framkvæmda, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, og skal miða útborgun lánsins hverju sinni við verkstöðu, enda sé hún í samræmi við samþykka framkvæmdaáætlun verksins. Lokagreiðsla láns skal þó aldrei fara fram fyrir framkvæmdum er að fullu lokið.

Lán samkvæmt 3. tl. 2. gr. skulu tryggð með veði í hlutaðeigandi framkvæmd, sem Húsnæðismálastofnun ríkisins metur fullnægjandi auk ábyrgðar þess sveitarfélags, sem í hlut á.

13. gr.

Lán samkvæmt 5. tl. 2. gr. er aðeins heimilt að veita sveitarfélögum, sem með skipulegum hætti vinna að byggingu íbúða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, sem notað er til íbúðar.

Nú leiðir rannsókn, sem sveitarstjórn gengst fyrir, í ljós að í sveitarfélaginu er tiltekinn fjöldi íbúða, sem teljast heilsuspillandi samkvæmt gildandi heilbrigðissamþykkt og ekki verða með endurbótum gerðar íbúðarhæfar og tekur þá sveitarstjórn ákvörðun um nýframkvæmdir til útrýmingar húsnæðisins.

Óski sveitarstjórn aðstoðar veðlánakerfisins við byggingu íbúða í stað þeirra, sem útrýmt verður, skal hún sækja um lán til Húsnæðismálastofnunar ríkisins áður en hafist er handa um framkvæmdir.

Með umsókn skal fylgja greinargerð um það heilsuspillandi húsnæði, sem útrýma á, upplýsingar um hve margt fólk býr í húsnæðinu, ásamt áætlun um framkvæmdahraða við útrýmingu þess.

Lán til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis geta verið tvenns konar:

- a) Lán til byggingar íbúða, sem ætlaðar eru til endursölu til einstaklinga sem áður bjuggu í heilsuspillandi húsnæði. Gilda um þau lán ákvæði 1. tl. 2. gr. reglugerðar þessarar.
- b) Lán til byggingar leiguíbúða sem ætlaðar eru þeim, sem áður bjuggu í heilsuspillandi húsnæði. Gilda um þau lán ákvæði IV. kafla reglugerðar nr. um leiguíbúðir á vegum sveitarfélaga.

Greiðslu lána samkvæmt staflíð a í þessari grein skal haga samkvæmt 4. mgr. 12. gr., eftir því sem við getur átt.

14. gr.

Við ráðstöfun íbúða, sem lán er veitt til samkvæmt 5. tl. 2. gr., er sveitarstjórnnum skylt að láta þær fjölskyldur sitja fyrir, sem í lökustu húsnæði búa, hafa mesta ómegð eða eiga, samkvæmt vottorði læknis, við verulega vanheilsu að stríða.

Verði ágreiningur í sveitarstjórn um úthlutun íbúða má skjóta honum til félagsmálaráðuneytisins, sem fellir fullnaðarúrskurð.

Sveitarstjórn skal leggja fram vottorð hlutaðeigandi lögreglustjóra um að hið óhæfa húsnæði hafi verið tekið úr notkun, sem íbúðarhúsnæði, áður en til lokagreiðslu kemur á láni samkvæmt 13. gr.

IV. KAFLI

Lán til fyrirtækja og tækninýjunga í byggingariðnaði

15. gr.

Lán samkvæmt 8. tl. 2. gr. má veita einstaklingum, fyrirtækjum og stofnunum, sem þróa tæknilegar aðferðir og nýjungar, sem leitt geta til lækkunar byggingarkostnaðar, styttingar byggingartíma eða stuðla með öðrum hætti að aukinni hagræðingu í byggingariðnaði.

Sá, sem óskar eftir láni samkvæmt 1. mgr. skal senda Húsnæðismálastofnun ríkisins erindi þar um ásamt greinargerð og kostnaðaráætlun um verkefni það, sem vinna skal. Telji tæknideild stofnunarinnar umsóknina lánshæfa gerir deildin tillögu um lánveitingu með hliðsjón af eðli og umfangi verkefnisins og kostnaði við að taka nýjung í notkun.

Lán samkvæmt þessari grein má veita gegn sjálfskuldarábyrgð sem Húsnæðismálastofnun ríkisins metur gilda.

16. gr.

Lán samkvæmt 9. tl. 2. gr. má veita viðurkenndum framkvæmdaaðilum í byggingariðnaði, sem byggja íbúðir í fjöldaframleiðslu, er fullnægja lánareglum Húsnæðismálastofnunar ríkisins og seldar verða lánshæfum einstaklingum. Íbúðir skulu byggðar í sambýlis- eða einbýlishúsum, eigi færri en 8 í sama byggingaráfanga, og afhendast fullbúnar nema Húsnæðismálastofnunin samþykki annað. Söluverð íbúða, sem njóta framkvæmdalána, skal háð samþykki Húsnæðismálastofnunarinnar.

Framkvæmdalán skulu veitt í formi lánsloforðs, sem framkvæmdaaðili framselur viðskiptabanka sínum eða annari viðurkenndri innlánsstofnun gegn veitingu skammtímaláns, enda hafi lánastofnunin samþykkt verk- og fjármagnsáætlanir framkvæmdaaðilans.

Lánsloforðin greiðast í peningum samkvæmt ákvæðum 4. gr. Það er þó skilyrði fyrir útborgun 3ja og síðasta hluta láns að kaupsamningi um íbúðina hafi verið þinglýst og að tæknideild Húsnæðismálastofnunar staðfesti að framkvæmdaaðili hafi að fullu og öllu staðið við skuldbindingar sínar gagnvart kaupendum íbúðanna.

17. gr.

Heimilt er að veita „viðurkenndum“ framleiðendum staðlaðra einingarhúsa framkvæmdalán samkvæmt 9. tl. 2. gr. í slíkum tilfellum veitist lánsloforð þegar fyrir liggur staðfestur samningur um sölu.

Þegar húseiningar eru afhentar frá verkmiðju samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa eða trúnaðarmanna stofnunarinnar er heimilt að greiða sem nemur 30% af kostnaðarverði tilsvareandi staðalíbúðar. Að öðru leyti fer um útborgun lána svo sem kveðið er á um í 4. og 16. gr.

Framleiðendur einingarhúsa, sem njóta lána samkvæmt þessari grein, skulu leggja fram bankaábyrgð fyrir framkvæmdaláni þar til framleidd hús eru veðhæf að dómi Húsnæðismálastofnunarinnar.

V. KAFLI

Lánsúmsóknir, fylgigögn og lánshæfni

18. gr.

Þeir aðilar, sem sækja vilja um lán samkvæmt reglugerð þessari, skulu senda úmsóknir sínar til Húsnæðismálastofnunar ríkisins á þar til gerðum eyðublöðum, sem stofnunin lætur í té. Umsækjanda ber að veita þær upplýsingar, sem úmsóknareyðublaðið segir til um og láta fylgja þau gögn, sem krafist er í hverju tilfelli. Vísitandi rangar upplýsingar, svo og ef brugðið er út frá þeim reglum og skilyrðum, sem í gildi eru, svifta úmsækjanda lánarétti um tiltekinn tíma eða að fullu, eftir ákvörðun húsnæðismálastjórnar. Í slíkum tilfellum getur húsnæðismálastjórn sagt upp veittu eða samþykktu láni fyrirvaralaust.

19. gr.

Lánsúmsóknum einstaklinga skulu fylgja þessi gögn, nema annars sé getið á úmsóknareyðublaði:

- a) Lóðasamningur eða staðfest afrit af honum. Hafi lóðasamningur ekki verið gerður, skal fylgja úmsókn yfirlýsing landeiganda um leiguréttindi og leigutíma. Sé um eignarlóð að ræða skulu fylgja sönnunargögn um eignarhald.

- b) Teikning af hlutaðeigandi íbúð í 2 eintökum með árituðu samþykki byggingaryfirvalda. Í áritun skal tilgreina dagsetningu samþykktar. Þessi áritun byggingaryfirvalda skoðast sem fullnaðarsamþykkt á því að staðsetning húss og hönnun sé í samræmi við byggingarskilmála. Sé um að ræða íbúð í sambýlishúsi skal tilgreint með raðtölum hvar íbúð er staðsett í húsinu.
- Ef sótt er um lán til kaupa á eldri íbúð og ekki er fyrir hendi teikning af íbúðinni, skal fylgja umsókn nákvæm lýsing á íbúðinni, gerð af hlutaðeigandi byggingarfulltrúa, þar sem tilgreindur sé aldur íbúðar, fasteigna- og brunabótamat og annað, sem máli skiptir.
- Þegar um meiri háttar viðbyggingu er að ræða skal teikning einnig sýna stærð og gerð þess húss, sem byggja á við.
- Umsókn um lán til endurbóta og endurnýjunar á eldra húsnæði, sérstakra viðbótarlána til einstaklinga með sérþarfir og lánnum til orkusparandi breytinga á húsnæði, skal fylgja ýtarleg lýsing á því, sem framkvæma á, ásamt kostnaðaráætlun trúnaðarmanns Húsnæðismálastofnunar ríkisins.
- c) Yfirlýsing skattstjóra eða umboðsmanns hans um efnahag og tekjur umsækjanda á þar til gerðu eyðublaði, þar sem m. a. séu upplýsingar um það hvort umsækjandi eigi eða hafi átt íbúð eða aðra tilsvarendi eign.
- d) Vottorð sveitarstjórnar um fjölskyldustærð, nöfn og aldur fjölskyldumanna svo og lögheimili.
- e) Vottorð byggingaryfirvalda um eftirtalin byggingarstig, þegar þeim er náð:
- 1) úttekt á jarðvegsgrunni húss.
 - 2) úttekt á frágangi ystu klæðningar þaks og ystu klæðningar veggja að því er timburhús varðar.
- f) Vottorð tryggingayfirlæknis, þegar um er að ræða aldraða, öryrkja, fólk með skerta starfsorku eða hreyfihamlaða.
- g) Önnur gögn, sem Húsnæðismálastofnunin kann að telja nauðsynleg. Umsækjendur, sem kaupa íbúðir í smíðum eða fullgerðar, skulu einnig senda staðfest afrit af kaupsamningi, þegar kaup hafa verið gerð.

20. gr.

Við úrskurð um lánshæfni umsókna vegna byggingar eða kaupa á nýjum íbúðum, sbr. 1. tl. 2. gr., er óheimilt að veita lán til þeirra, sem svo stendur á um sem hér segir:

- a) Eiga fullnægjandi íbúð, sem ekki er fyrirhugað að selja vegna nýbyggingar eða kaupa á annarri íbúð.
- b) Hafa brotið gegn ákvæðum byggingarlaga eða byggingarreglugerðar.
- c) Byggja fleiri en eina íbúð.

Nú hefur sá, sem sækir um lán til nýbyggingar, fengið tvisvar lán úr opinbera veðlánakerfinu og er þá húsnæðismálastjórn heimilt að skerða lán til hans um allt að 50% í þriðja sinni og um allt að 75% í fjórða sinn en synja að fullu eftir það. Við mat á skerðingu láns skal taka tillit til raunverulegrar lánsfjárþarfar umsækjanda og raunvirði eignar hans í íbúðum þeim, sem hann áður hefur fengið lán til.

Fylgiskjal III.

Drög að

REGLUGERÐ

um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar.

I. KAFLI

Markmið sjóðsins og ráðstöfunarfé.

1. gr.

Félagslegar íbúðir, sem veitt eru til lán samkvæmt reglugerð þessari, eru:

- a) Verkamannabústaðir, sem byggðir eru á vegum framkvæmdastjórna verkamannabústaða í kaupstöðum og kaupþúnahreppum landsins, og ætlaðir eru til sölu handa láglaunafólki.

b) Leiguíbúðir, sem byggðar eru af sveitarfélögum og ætlaðar eru til útleigu með hóflegum kjörum handa lágláunafólki eða öðrum þeim, sem af félagslegum ástæðum þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.

2. gr.

Ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs verkamanna, sem varið skal til útlána til félagslegra íbúðabygginga, eru tekjur þær og lánsfé sem greinir í 34. gr. laga nr. , og skal lánveitingum hagað eftir því sem ákveðið er í þeim lögum og nánar kveðið á um í reglugerð þessari.

II. KAFLI

Um byggingu verkamannabústaða.

3. gr.

Að afstöðnum hverjum reglulegum sveitarstjórnarkosningum, skulu sveitarstjórnir í kaupstöðum og kauptúnahreppum landsins kjósa hlutbundinni kosningu 3 menn í framkvæmdastjórn verkamannabústaða í sveitarfélaginu og jafn marga til vara, og tilkynna félagsmálaráðuneytinu nöfn þeirra, sem kosningu hafa hlotið. Ráðherra óskar síðan tilnefningar fulltrúaráðs verkalýðsfélaganna í hlutaðeigandi sveitarfélagi á tveimur mönnum í framkvæmdastjórnina og fulltrúafundar opinberra starfsmanna í sveitarfélaginu á einum manni. Jafnmargir skulu tilnefndir til vara á sama hátt.

Að fengnum þessum tilnefningum skipar ráðherra framkvæmdastjórn verkamannabústaða og skal kjörtímabil hennar vera hið sama og sveitarstjórnar.

Par, sem ekki er starfandi fulltrúaráð verkalýðsfélaga skulu stjórnir þeirra verkalýðsfélaga, sem starfandi eru í sveitarfélaginu, sameiginlega annast tilnefninguna. Nú er ekkert verkalýðsfélag starfandi og getur þá ráðherra óskað tilnefningar þess fulltrúaráðs eða félaga, sem hafa sveitarfélag það, sem hlut á að máli, sem samningssvæði.

Framkvæmdastjórnarmenn skulu eiga lögheimili í hlutaðeigandi sveitarfélagi.

Ráðherra skipar formann og varaformann framkvæmdastjórnar verkamannabústaða úr hópi þeirra sem sveitarstjórn tilnefnir.

4. gr.

Framkvæmdastjórn verkamannabústað skal halda fundi svo oft sem þörf krefur. Formaður kveður stjórnina til funda og stjórnar þeim. Skylt er að kalla saman stjórnarfund innan tveggja sólarhringa sé þess óskað skriflega af stjórnarmanni, enda tilgreini hann fundarefni. Haldin skal gerðabók á stjórnarfundum og þar skráðar allar veigamiklar ákvarðanir stjórnarinnar. Allir stjórnarmenn, sem fund sitja, skulu undirrita fundargerð. Sérhver framkvæmdastjórnarmaður á rétt til að láta færa til bókar sérálit sitt eða sératkvæði. Engin ákvörðun er lögmæt nema fjórir framkvæmdastjórnarmenn hafi greitt henni atkvæði. Náist ekki slíkur meirihluti við atkvæðagreiðslu um einstakar ákvarðanir, má endurtaka atkvæðagreiðslu og telst þá ákvörðun lögmæt ef meirihluti stjórnarmanna tekur þátt í atkvæðagreiðslunni og þrír stjórnarmanna samþykkja ákvörðunina. Að öðru leyti setur framkvæmdastjórnin sér sjálf fundarsköp.

Ráðherra ákveður laun framkvæmdarstjórnarmanna og teljast þau til byggingarkostnaðar.

5. gr.

Hlutaðeigandi sveitarsjóður annast bókhald og sjóðsgreiðslur vegna þeirra byggingarframkvæmda, sem framkvæmdastjórn verkamannabústaða hefur með höndum í sveitarfélaginu, enda skal framkvæmdastjórnin ávísa sveitarsjóði lánum frá Byggingarsjóði verkamanna.

Allir reikningar yfir kostnað við byggingarframkvæmdir skulu samþykktir og áritaðir af formanni framkvæmdastjórnar eða þeim, sem stjórnin hefur falið slíkt umboð.

Fé það, sem sveitarsjóður veitir viðtöku samkvæmt þessari grein, skal lagt inn á sérstakan reikning í viðurkenndri innlánsstofnun og er óheimilt að greiða af honum annað en það, sem telst til byggingarkostnaðar samkvæmt reglugerð þessari.

Framkvæmdastjórn skal árlega gera reikningsyfirlit vegna framkvæmda, sem í gangi eru, og senda það sveitarstjórn og Húsnæðismálastofnun ríkisins, áritað af kjörnum endurskoðendum sveitarstjórnar.

Halda skal sérstakan reikning fyrir hvern byggingaráfanga. Að loknum hverjum áfanga gerir framkvæmdastjórn heildarreikning um byggingarkostnað og skiptingu hans á einstakar íbúðir í áfanganum.

6. gr.

Pegar eftir skipun sína, skal framkvæmdastjórn verkamannabústaða gangast fyrir könnun á húsnæðisþörf láglaunafólks í sveitarfélaginu í samráði við hlutaðeigandi sveitarstjórn. Könnun þessa skal framkvæma með þeim hætti að auglýsa opinberlega eftir væntanlegum umsækjendum um íbúðir í verkamannabústöðum. Í auglýsingu skal koma skýrt fram hver jir eigi rétt til kaupa á verkamannabústað og hver greiðslukjör eru.

Framkvæmdastjórn lætur útbúa eyðublöð til öflunar upplýsinga um hagi væntanlegra umsækjenda og auglýsir hvar þau liggi frammi.

Eftirfarandi upplýsinga skal afla:

1. Um húsnæðisáætlun.
2. Um fjölskyldustærð.
3. Um tekjur og eignir.
4. Um lögheimili.
5. Um fjárhagslega getu til greiðslu útborgunar.

Með allar persónulegar upplýsingar skal framkvæmdastjórn fara sem trúnaðarmál.

7. gr.

Á grundvelli könnunar skv. 6. gr. semur framkvæmdastjórn verkamannabústaða rökstudda greinargerð um þörfina fyrir byggingu verkamannabústaða í sveitarfélaginu og gerir tillögur um þann fjölda íbúða, sem byggja skal. Gera skal í tillögunum grein fyrir æskilegum íbúðastærðum, húsaáætlunum og framkvæmdatíma. Greinargerðina og tillögur sínar sendir framkvæmdastjórn sveitarstjórn þeirri sem í hlut á en afrit til Húsnæðismálastofnunar ríkisins.

8. gr.

Nú samþykkir sveitarstjórn að hefja byggingu verkamannabústaða samkvæmt tillögu framkvæmdastjórnar verkamannabústaða og tilkynnir hún þá ákvörðun sína til Húsnæðismálastofnunar ríkisins fyrir 2. september árið áður en framkvæmdir eiga að hefjast.

Með umsókn sveitarstjórnar skal fylgja:

1. Tillöguuppráttur af fyrirhuguðum íbúðum, sem sýni gerð, fjölda og stærð íbúða.
2. Drög að smíðalýsingu (útboðslýsingu) þar sem m. a. komi fram hvaða byggingaraðferðum er fyrirhugað að beita við framkvæmdirnar.
3. Sundurliðuð áætlun um byggingarkostnað.
4. Verkaáætlun, þar sem m. a. komi fram hvenær fyrirhugað er að hefja framkvæmdir og ljúka þeim.

Með umsókn skal fylgja yfirlýsing sveitarstjórnar um greiðslu á framlagi sveitarfélagsins til byggingar verkamannabústaða sem nemi 20% af byggingarkostnaði.

9. gr.

Húsnæðismálastjórn skal afla álitgerðar tæknideildar Húsnæðismálastofnunarinnar um umsóknina og tekur hún síðan ákvörðun um hvort fyrirhuguð framkvæmd samrýmist ákvæðum reglugerðar þessarar. Sé svo heimilar húsnæðismálastjórn hlutaðeigandi framkvæmdastjórn að hefja lokaundirbúning og gera endanlega byggingaráætlun en gerir ella grein fyrir ágöllum og nauðsynlegum úrbótum á umsókninni.

Pegar sveitarstjórn hefur fyrir sitt leyti samþykkt endanlega áætlun, heimilar húsnæðismálastjórn að framkvæmdir megi hefjast. Jafnframt gerir Húsnæðismálastofnun ríkisins framkvæmdalánssamning við hlutaðeigandi framkvæmdastjórn.

10. gr.

Framlag sveitarfélags, skv. 8. gr., skal greitt Byggingarsjóði verkamanna í samræmi við samþykktu framkvæmdaáætlun, og greiðir Jöfnunarsjóður sveitarfélaga framlagið af væntanlegu framlagi sjóðsins til sveitarfélags þess, sem hlut á að máli. Hlutaðeigandi sveitarfélag tilkynnir Jöfnunarsjóði skuldbindingar sínar í þessum efnunum en Byggingarsjóður verkamanna annast innheimtu framlagsins.

Nú valda verðbreytingar eða aðrar ástæður því, að byggingarkostnaður verður hærri en kostnaðaráætlun gerði ráð fyrir, og tilkynnir þá Byggingarsjóður Jöfnunarsjóði þær breytingar sem verða af þessum sökum á framlagi sveitarfélags til framkvæmdanna. Afrit af tilkynningu þessari sendir Byggingarsjóður sveitarstjórn þeirri, sem í hlut á.

11. gr.

Íbúðir í verkamannabústöðum skulu þannig hannaðar, að þær séu einfaldar að allri gerð, hóflegar að stærð, búnar venjulegum nútíma þægindum en án alls íburðar.

Stærðir íbúða skal miða við fjölskyldustærð þeirra, sem íbúðirnar eru ætlaðar samkvæmt íbúðastöðlum Húsnæðismálastofnunar ríkisins án álags. Að jafnaði má þó íbúð í verkamannabústað ekki vera stærri en 110 m² nema fyrir fjölskyldur, sem telja 8 manns eða fleiri, eða þar sem heimiluð er bygging einbýlishúsa.

Verkamannabústaðir skulu byggðir úr varanlegu efni og uppfylla lágmarkskröfur um hönnun, gerð og búnað. Íbúðunum skal skila fullgerðum, þ. á m. sameign og lóð.

12. gr.

Framkvæmdastjórnir verkamannabústaða skulu kosta kapps um að íbúðir, byggðar á þeirra vegum, séu svo ódýrar í byggingu sem frekast er kostur. Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingarverktökum á samkeppnisgrundvelli með sem víðtækustum útboðum. Kaup efnis og búnaðar til íbúðanna skal fara fram að undangengnum útboðum, þar sem þess er kostur.

Þegar um stóra byggingaráfanga er að ræða skal áhersla lögð á að beita fjöldaframleiðsluáferðum, bæði hvað varðar hús og húshluta.

Tæknideild Húsnæðismálastofnunarinnar skal vera framkvæmdastjórnnum til ráðuneytis um þau atriði sem fjallað er um í þessari grein.

13. gr.

Rétt til kaupa á verkamannabústað eiga þeir einir, sem fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

1. Eiga lögheimili í hlutaðeigandi sveitarfélagi þegar könnun skv. 6. gr. fer fram.
2. Eiga ekki íbúð fyrir eða samsvarandi eign í öðru formi, sem gerir hlutaðeigandi kleift að leysa húsnæðismál sín af eigin rammleik.
3. Hafa ekki á síðustu þremur árum haft hærri tekjur en nemur viðmiðunartekjum skv. 45. gr. laga nr. staflíð C.

Nú býr íbúðareigandi við ófullnægjandi húsnæðisskilyrði samkvæmt vottorði héraðslæknis og er þá heimilt að undanþiggja hann ákvæði 2. tl. hér að framan.

14. gr.

Eigi síðar en 6 mánuðum áður en byggingu verkamannabústaða á að ljúka samkvæmt framkvæmdaáætlun, skal framkvæmdastjórn verkamannabústaða auglýsa íbúðirnar opinberlega til sölu.

Í auglýsingu skal koma fram hverjir eigi rétt til íbúða í verkamannabústað, fjöldi og gerð íbúða og lágmarksfjölskyldustærð fyri hverja íbúðargerð. Ennfremur áætlaður afhendingartími íbúða og greiðsluskilmálar.

Umsóknarfrestur um íbúðir má eigi vera skemmri en 3 vikur frá birtingu auglýsingar.

Nú berast framkvæmdastjórn fleiri gildar umsóknir en unnt er að fullnægja og skal þá láta þá ganga fyrir, sem lægstar hafa tekjur, búa við lakasta húsnæðisaðstöðu, svo sem þröngbýli, heilsuspillandi húsnæði eða sæta óhagstæðum leigukjörum. Barnmargar fjölskyldur skulu að öðru jöfnu ganga fyrir um íbúðakaup. Við mat fjölskyldustærðar skal eingöngu miða við þá, sem eru heimilisfólk umsækjanda skv. þjóðskrá. Undantekningu má þó gera þegar þröngbýli veldur því að eðlileg fjölskyldubönd rofna um stundarsakir.

Framkvæmdastjórn verkamannabústaða tekur ákvörðun um ráðstöfun íbúða samkvæmt þessum reglum, hæfilegum tíma áður en íbúðir eru tilbúnar til afhendingar. Jafnframt ákveður hún eindaga á greiðslu kaupenda, sem nema skal 10% af söluverði íbúðar, og greiðist í tvennu lagi. Fyrri helmingurinn greiðist innan 8 vikna frá dagsetningu tilkynningar um úthlutun íbúðar, en síðari helmingurinn þegar framkvæmdastjórn ákveður, þó ekki fyrr en framkvæmdir eru hálfnaðar. Standi umsækjandi eigi í skilum með þessar greiðslur innan tilskilins frests, fellur réttur hans til íbúðarinnar niður. Skal honum þá endurgreidd sú fjárhæð, sem hann kann að hafa greitt, án vaxta eða verðbóta.

Verði ágreiningur í framkvæmdastjórn verkamannabústaða um ráðstöfun íbúða, má skjóta honum til félagsmálaráðuneytisins, sem fellir fullnaðarúrskurð um ágreininginn.

15. gr.

Áður en afhending verkamannabústaða fer fram, skal fara fram úttekt á íbúðinni af hálfu tæknideildar Húsnæðismálastofnunarinnar. Við úttektina skal tæknideild ganga úr skugga um að öllum byggingarskilmálum hafi verið fullnægt og að íbúðin sé fullgerð og tilbúin til afhendingar.

Við afhendingu fær kaupandi í hendur skriflegt afsal fyrir íbúðinni gegn yfirtöku áhvílandi skuldar við Byggingarsjóð verkamanna, enda hafi kaupandi staðið skil á eigin greiðslum skv. 14. gr.

Í afsali skal tekið fram, að íbúðin sé háð ákvæðum laga nr. _____, eins og þau eru á hverjum tíma. Þá skal í afsali kveða á um skyldu íbúðareiganda til þátttöku í húsfélagi með öðrum íbúðareigendum í sambýlishúsum, sem m. a. annist sameiginlegt viðhald húsa, sameiginlegar greiðslur vegna sameignar og annað, sem framkvæmdastjórn verkamannabústaða ákveður að húsfélag skuli annast.

Söluverð íbúða í verkamannabústöðum skal þannig fundið, að framkvæmdastjórn skiptir heildarbyggingarkostnaði á einstakar íbúðir í samræmi við ákvæði reglugerðar um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum nr. 281 25. júní 1976. Tæknideild skal staðreyna raunverulegan byggingarkostnað og staðfesta útreikninga um hlutdeild hverrar íbúðar í heildarkostnaði.

Eigi skal greiða stimpilgjöld af afsölum fyrir verkamannabústað, en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

III. KAFLI

Takmarkanir á veðsetningu og ráðstöfun verkamannabústaða. Kaupskylda og forgangsréttur sveitarfélaga.

16. gr.

Fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals er íbúðareiganda óheimilt að veðsetja verkamannabústað fyrir öðrum lánum en þeim, sem á íbúðinni hvíla frá Byggingarsjóði verkamanna.

Eftir þann tíma getur Byggingarsjóður heimilað veðsetningu til tryggingar öðrum lánum, þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en svo, að þau lán að viðbættu áhvílandi láni sjóðsins uppfærðu, nemi að eftirstöðvum eigi hærri fjárhæð en 75% af brunabótamati hlutaðeigandi íbúðar.

Óheimilt er eiganda að leigja íbúð í verkamannabústað nema með samþykki sveitarstjórnar þeirrar sem í hlut á og er sá leigusamningur ógildur, sem gerður er án samþykkis sveitarstjórnar. Sveitarstjórn getur bundið samþykki sitt til útleigu íbúðar skilyrðum um fjárhæð leigunnar og leigutíma.

Nú vill íbúðareigandi selja íbúð sína og skal hann þá tilkynna hlutaðeigandi sveitarstjórn þá ákvörðun. Sveitarstjórn er skylt að kaupa slíka íbúð fyrstu 30 árin frá útgáfu upphaflegs afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum, sem boðnar eru til sölu.

17. gr.

Pegar sveitarstjórn leysir til sín íbúð í verkamannabústað, sem byggð hefur verið samkvæmt reglugerð þessari, vegna kaupskyldu eða forkaupsréttar, skal kaupverð hennar ákveðið með eftirgreindum hætti. Seljandi skal fá greitt það, sem hann greiddi í upphafi af kaupverði hennar, þ. e. 10% af kostnaðrverði íbúðarinnar. Auk þeirrar fjárhæðar fær seljandi greitt 3% af upphaflegu kaupverði íbúðar fyrir hvert ár, sem íbúðin var í eigu hans að undanskildu fyrsta árinu. Við þennan hundradshluta skal leggjast hækkun samkvæmt lánskjaravísitölu frá þeirri meðaltalsvísitölu sem gildi á afhendingartíma íbúða í sama byggingaráfanga til þeirrar lánskjaravísitölu, sem gildir á afsalsdegi. Við sölu íbúðar skal fyrning reiknast 1% á ári. Ef um verulegar endurbætur á íbúð er að ræða, skal við sölu taka hæfilegt tillit til þess. Sama gildir ef verðmæti íbúðar rýrnar verulega vegna skorts á viðhaldi. Báðum aðilum er rétt að krefjast mats á verðmæti endurbóta eða verðrýrnun, verði ekki um það samkomulag.

Nú hafnar sveitarstjórn forkaupsrétti sínum skv. 4. mgr. 16. gr. og er þá íbúðareiganda frjálst að selja íbúð sína öðrum aðila, enda greiði hann að fullu eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu til þinglýsingar, um að niður séu fallnar allar kvaðir, sem verið hafa á íbúðinni hvað varðar forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti.

Íbúðir, sem sveitarstjórn eignast samkvæmt þessari grein skulu endurseldar samkvæmt sömu reglum og gilda við upphaflega úthlutun íbúðar. Skal Byggingarsjóður verkamanna veita á ný lán til þess er endurkaupir íbúðina af sveitarfélaginu samkvæmt 50. gr. laga nr.

Sveitarstjórn getur falið framkvæmdastjórn verkamannabústaða endurráðstöfun íbúða samkvæmt þessari grein.

18. gr.

Kaupskylda sveitarfélaga skv. 51. gr. laga nr. _____ tekur einnig til íbúða í verkamannabústöðum, sem byggðar hafa verið samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði, enda sé forkaupsréttur ekki þegar fallinn niður af þeim lögum samkvæmt. Sama gildir um íbúðir sem byggðar hafa verið samkvæmt

lögum nr. 97/1965. Gildir kaupskyldan í 30 ár frá undirritun kaupsamninga eða útgáfu upphaflegs afsals fyrir íbúð þeirri, sem í hlut á. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þessum íbúðum.

19. gr.

Kaupverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð, að viðbættri verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, nema þess hluta, er svarar til láns úr Byggingarsjóði verkamanna og eftir stendur, þegar forkaupsréttar er neytt. Enn fremur skal bæta við virðingarverði þeirra endurbóta, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá fyrningu, 1% á ári af framreiknuðu kaupverði. Ef maður hefur átt íbúðina í 10 ár, má hann að auki njóta verðhækkunar, sem svarar helmingi af eftirstöðvum láns úr Byggingarsjóði verkamanna, enda greiði hann upp helming af eftirstöðvum lánsins, þegar sala fer fram. En hafi maður átt íbúðina í 20 ár, má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu. Ef á íbúðinni hvílir lán úr Byggingarsjóði ríkisins skulu eftirstöðvar þess koma til frádráttar greiðslu til seljanda m. v. uppfærðan höfuðstól.

20. gr.

Sveitarstjórn skal endurselja íbúðina á upphaflegu kostnaðarverði eða því kaupverði, sem fyrri eigandi greiddi fyrir hana, að viðbættri hækkun samkv. byggingarvísitölu og matsverði endurbóta en að frádreginni fyrningu.

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

Mismunur á endurkaupsverði og endursöluverði rennur til Byggingarsjóðs verkamanna.

IV. KAFLI

Um byggingu leiguíbúða á vegum sveitarfélaga.

21. gr.

Sveitarstjórn, sem samþykkir að byggja leiguíbúðir samkvæmt 1. gr. reglugerðar þessarar, skal eiga rétt á láni til framkvæmdanna úr Byggingarsjóði verkamanna, samkvæmt nánari skilyrðum í reglugerð þessari.

Lán til leiguíbúða sveitarfélaga skulu nema 70% af áætluðum byggingarkostnaði staðalíbúðar samkvæmt íbúðastöðlum Húsnæðismálastofnunar ríkisins án álags. Hlutaðeigandi sveitarfélag skal standa undir þeim hluta byggingarkostnaðar, sem er umfram lánveitingu Byggingarsjóðs verkamanna.

22. gr.

Umsókn sveitarstjórnar um lán til byggingar leiguíbúða skal senda Húsnæðismálastofnun ríkisins fyrir 1. september árið áður en framkvæmdir eru fyrirhugaðar.

Með umsókn sveitarstjórnar skal fylgja:

1. Greinargerð um fyrirhugaðar framkvæmdir í sveitarfélaginu þar sem tilgreindur er fjöldi, gerð og stærð þeirra íbúða, sem byggja á. Auk þess skal fylgja fullnægjandi rökstuðningur fyrir nauðsyn framkvæmdanna.
2. Teikningar af fyrirhuguðum íbúðum í tveimur eintökum, staðfestar af hlutaðeigandi byggingar-yfirvöldum.
3. Nákvæm smíðalýsing (útboðslýsing).
4. Sundurliðuð kostnaðaráætlun.
5. Verkáætlun, þar sem m. a. komi fram, hvenær framkvæmdir eigi að hefjast og hvenær fyrirhugað sé að ljúka þeim.
6. Upplýsingar um fyrirhuguð leigukjör.

23. gr.

Að lokinni athugun tæknideildar á þeim atriðum, sem getur í 2.-5. tl. 22. gr., tekur sjóðstjórn ákvörðun um lánshæfni umsóknar sveitarfélagsins.

Nú samþykkir stjórn sjóðsins að veita lán til fyrirhugaðra framkvæmda og gerir hún þá framkvæmdalánssamning við hlutaðeigandi sveitarstjórn. Í framkvæmdalánssamningi skal kveða á um

greiðslu á hlutdeild Byggingarsjóðs í fjármögnun framkvæmdanna og skal miða útborgun lánsins hverju sinni við verkstöðu, enda sé hún innan ramma samþykkrar byggingaráætlunar. Greiðsluskylda byggingarsjóðsins skal þó aldrei vera umfram áætlaðan kostnað við samsvarandi byggingarstig samkvæmt íbúðastöðlum stofnunarinnar.

Sveitarstjórn sendir mánaðarlega skriflega úttekt á verkstöðu, staðfesta af trúnaðarmanni Húsnæðismálastofnunar.

24. gr.

Leiguíbúðir skulu byggðar úr varanlegu efni og skulu þær í hvívetna fullnægja lágmarkskröfum um hönnun, gerð og búnað. Að jafnaði skulu leiguíbúðir byggðar í sambýlishúsum. Þegar staðhættir eða sérstakar félagslegar aðstæður mæla með því, má þó byggja einbýlishús enda hafi samþykkis Húsnæðismálastofnunar verið aflað hverju sinni.

Stærðir leiguíbúða skulu vera samkvæmt íbúðastöðlum Húsnæðismálastofnunar ríkisins án frávika. Hámarksstærð má þó ekki fara yfir íbúðastærð skv. staðli III, og í einbýlishúsum mega íbúðir ekki vera stærri en 110 m².

25. gr.

Sveitarstjórn skal auglýsa opinberlega til ráðstöfunar leiguíbúðir, sem byggðar eru á hennar vegum. Forleigurétt hafa:

1. Þeir, sem hafa lægstar tekjur.
2. Þeir, sem búa við húsnæðisleysi eða erfiða húsnæðisaðstöðu.
3. Einstæð foreldri.
4. Fólk með sérþarfir.
5. Ungt fólk fyrstu búskaparárin.

26. gr.

Húsaleiga í leiguíbúðum sveitarfélaga er háð samþykki Húsnæðismálastofnunar. Hún má þó aldrei nema hærri fjárhæð á ári en sem svarar samanlögðum kostnaði sveitarstjórnar af eftirtöldum útgjaldaliðum:

1. Vöxtum af uppfærðum eftirstöðvum lána hjá Byggingarsjóði verkamanna til hlutaðeigandi íbúðar.
2. Fasteigna- og brunabótaiðgjöld af íbúðinni, þó ekki lóðarleigu.
3. Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjölbýlishúss. Kostnað þennan má áætla í samráði við tæknideild stofnunarinnar.

Um gerð og efni leigumála skal fara eftir lögum um húsaleigusamninga.

V. KAFLI.

Lán til kaupa á eldri íbúðum í verkamannabústöðum.

27. gr.

Íbúðir, sem sveitarfélag eignast vegna kaupskyldu eða fyrir nýtingu forkaupsréttar, skal endurselja samkvæmt ákvæðum 3. mgr. 17. gr. reglugerðar þessarar og skal við sölu íbúðar fylgja henni lán úr Byggingarsjóði verkamanna samkvæmt niðurlagi málsgreinarinnar.