

Nd. 674. Frumvarp til laga [134. mál]

um breyting á lögum nr. 30 12. maí 1970, um Húsnæðismálastofnun ríkisins.

(Eftir 2. umr. í Nd., 11. apríl.)

1. gr.

1. málslíður 2. mgr. A-liðar 8. gr. laganna orðist svo:

Húsnæðismálastjórn er heimilt, meðan á byggingartíma stendur, að veita framkvæmdalán til byggingarsamvinnufélaga samkvæmt C-lið 29. gr., svo og til byggingar-meistara, byggingarfyrirtækja, sveitarfélaga og annarra byggingaraðila, sem byggja íbúðir, er seldar verði fullgerðar til einstaklinga, sem fullnægja lánareglum húsnæðismálastjórnar.

2. gr.

Á eftir IV. kafla laganna komi nýr kafli, er verði V. kafli, 27.—35. gr., með fyrirsögninni: Um byggingarsamvinnufélög, og breytist núverandi töluröð kafla og greina í samræmi við það þannig, að V.—VI. kafli verða VI.—VII. kafli og 27.—33. gr. verða 36.—42. gr.

3. gr.

27. gr. laganna orðist svo:

Ákvæði þessa kafla taka til sérhvers félags, sem starfar á samvinnugrundvelli með því markmiði að reisa með sem hagfelldustum kjörum íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota ásamt öðrum byggingum, sem teljast verða í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið.

Tilgangur byggingarsamvinnufélags getur enn fremur verið eftirfarandi:

- a. Að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna, er þeir hyggjast síðar nota til öflunar íbúðarhúsnæðis, sbr. A-lið 29. gr.
 - b. Að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum nr. 46 1937, um samvinnufélög, og hlutafélögum, enda starfi hlutaðeigandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar eða að öðrum verkefnum, sem mikilvæg verða að teljast fyrir byggingarsamvinnufélagið.
 - c. Að útvega lán til byggingarframkvæmda þeirra, sem félagið annast.
- Félag, sem ákvæði þessa kafla taka til, skal í nafni sínu hafa orðið „byggingarsamvinnufélag“, og jafnframt er öðrum félögum óheimilt að bera slíkt heiti.

4. gr.

28. gr. laganna orðist svo:

Um félagsstofnun, skrásetningu, félagsstjórn og félagsslit byggingarsamvinnufélags fer eftir því, sem við getur átt, eftir ákvæðum laga nr. 46/1937, um samvinnufélög. Lágmarkstala stofnenda skal vera 10 manns, en í þeim sveitarfélögum, sem hafa yfir 15 þúsund íbúa, skal lágmarkstalan vera 50.

Óheimilt er að skrásetja byggingarsamvinnufélag, fyrr en samþykktir þess hafa verið staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Skal ráðuneytið gera fyrirmynd að samþykktum, er miði m. a. að því, að ákvæði um réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og byggingarflokka, svo og ákvæði um fjárhagsáætlanir og tilhögun byggingarframkvæmda verði sem skýrust.

5. gr.

29. gr. laganna orðist svo:

Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár:

- A. Með frjálsum framlögum hvers félagsmanns í stofnsjóð, unz fjárhæð hans í sjóðnum nemur minnst $\frac{1}{5}$ hluta andvirðis þess húsnæðis, sem ákveðið verður, að félagið komi upp fyrir hann. Þegar þessari fjárhæð er náð, fer um rétt félags-

manns til byggingar íbúðar eftir því, sem nánar verður ákveðið í samþykktum félags, enda gangi stofnsjóðsinneign hans upp í byggingarkostnaðinn.

Stofnsjóðsinnstæður félagsmanna skulu geymdar í Byggingarsjóði ríkisins, og skulu þær endurgreiddar að viðbættum vöxtum, þegar framkvæmdir hefjast í byggingarflokki viðkomandi félagsmanns. Vaxtakjör skulu vera þau sömu og eru á ársinnstæðubókum viðskiptabankanna á innstæðutímum.

Stofnsjóðsinnstæður falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við það. Við úrsögn úr félaginu skal félagsmaður þó aldrei fá endurgreidda hærri fjárhæð en innlög að viðbættum almennum sparisjóðsvöxtum hjá Landsbanka Íslands, en mismunur rennur í varasjóð félagsins.

- B. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins, sem ákveðið skal í samþykktum þess, og sé sjóði þessum varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri, meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda, byggingarframkvæmdunum sjálfum og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
- C. Með framkvæmdalánnum, sbr. A-lið 8. gr. Íbúðum, sem byggingarsamvinnufélagi er veitt framkvæmdalán til, skal að jafnaði skila fullgerðum, en þó skal húsnæðismálastjórn veita undanþágu frá því skilyrði, ef tryggilega er kveðið á um, hvernig lokafrágangi skuli hagað.
- D. Með sölu veðskuldabréfa til veðdeildar Landsbanka Íslands, þó ekki yfir 80% af matsverði viðkomandi íbúða. Lán þessi greiðir veðdeildin með veðdeildarbréfum, sem nánar skal kveðið á um í reglugerð, sbr. 7. gr. laga nr. 11 1961, um Landsbanka Íslands. Veðdeildarbréf þessi skulu aðeins gefin út á nafn lífeyrissjóðs eða innlánsstofnunar, og fellur ríkisábyrgð niður, ef bréfin eru framseld. Um skiptingu láns milli félagsmanna fer eftir ákvæðum samþykktá félagsins. Hver félagsmaður er ábyrgur fyrir sínum hluta lánsins.
- Nú hefur félagsmaður lagt fram fé í stofnsjóð samkvæmt A-lið með reglubundnum hætti um a. m. k. þriggja ára skeið, áður en byggingarframkvæmdir hefjast, og samanlögð fjárhæð þessara innlaga án vaxta nemur a. m. k. 10% af áætluðum byggingarkostnaði, og skal hann þá auk almenns láns samkvæmt 8. gr. eiga rétt á, að Byggingarsjóður ríkisins kaupir af honum veðdeildarbréf samkvæmt þessum staflíð fyrir fjárhæð, er sé jafnhá hinum reglubundnu framlögum, þó aldrei meira en 25% af áætluðum byggingarkostnaði. Enginn einstaklingur á rétt á slíku viðbótarláni nema einu sinni. Húsnæðismálastjórn setur nánari reglur um tilhögun framlaga þeirra, er veita þennan rétt.
- E. Með varasjóðstillagi, er nemi 1% af byggingarkostnaði hvernar íbúðar. Til varasjóðs skulu enn fremur renna aðrar tekjur byggingarsamvinnufélags en þær, sem samkvæmt ákvæðum laga þessara renna í stofnsjóð eða rekstrarsjóð.

6. gr.

30. gr. laganna orðist svo:

Íbúðir byggingarsamvinnufélaga skulu uppfylla skilyrði húsnæðismálastjórnar um hámarksstærð samkvæmt E-lið 8. gr. Þær skulu gerðar úr varanlegu efni og hafa til að bera venjuleg nútímapægindi.

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

Þegar nýr byggingarflokkur er stofnaður, skulu þeir, sem aðild eiga að honum, kjósa þrjá menn úr sínum hópi til þess að fylgjast með framkvæmdum og fjárreið-

um byggingarflokksins. Þessir menn skulu hafa aðgang að öllum gögnum félagsins varðandi þeirra byggingarflokk, vera viðstaddir opnun tilboða og fylgjast með samningum við verktaka. Enn fremur skulu þeir ásamt löggiltum endurskoðanda yfirfara og stimpla með dagsetningu öll fylgiskjöl og árita reikninga byggingarflokksins. Þannig frágengnir skulu reikningar lagðir fyrir fund viðkomandi byggingarflokks til staðfestingar.

Félagsstjórn úrskurðar um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda í samræmi við ákvæði byggingarsamnings og almennar reglur, ef til eru.

Nú óska fleiri félagsmenn að gerast aðilar að byggingarsamningi en unnt er að sinni, og skal þá unisækjendum raðað eftir því, í hvaða röð þeir uppfylltu skilyrði A-liðar 29. gr. um stofnframlag. Þeim, sem ekki hafa uppfyllt skilyrði þessi, áður en byggingarsamningur er gerður, skal raðað eftir þeirri röð, er þeir gengu í félagið.

Félagsmaður getur því aðeins gerzt aðili að byggingarsamningi, að hann sé fjáráða og eigi lögheimili innan þeirra sveitarfélaga, sem félagið nær til.

7. gr.

31. gr. laganna orðist svo:

Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks, þar með talda samningagerð við verktaka og aðra í sambandi við þær. Kemur stjórn félagsins fram fyrir hönd íbúðareigenda í málum, sem rísa kunna í sambandi við framkvæmdirnar, unz íbúðirnar hafa verið afhentar, og heimilt er henni að taka að sér slíkan málarekstur á síðara stigi, ef íbúðareigendur bera fram skriflega beiðni þess efnis. Kostnaður við slík málaferli og úrbætur telst til sameiginlegs kostnaðar félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki og skal jafnað niður á íbúðirnar eftir eignarhlutföllum. Heimilt er þó að ákveða, að varasjóður félagsins taki þátt í slíkum kostnaði, allt að þeirri fjárhæð, sem nemur framlagi hlutaðeigandi byggingarflokks til varasjóðs.

Byggingarsamvinnufélag verður ekki krafðið skaðabóta af einstökum félagsmönnum eða byggingarflokki, nema tjón verði rakið til mistaka eða vanrækslu stjórnar eða framkvæmdastjóra félagsins.

8. gr.

32. gr. laganna orðist svo:

Ákveðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags, að enginn, sem fengið hefur íbúð að tilhlutan félagsins, megi selja hana fyrstu fimm árin, frá því að byggingarframkvæmdir hófust, nema stjórnin hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, og eigi á þeim tíma leigja nema nokkurn hluta af íbúðinni. Þó getur eigandi að fengnu leyfi stjórnarinnar leigt heila íbúð um stundarsakir, ef sérstaklega stendur á. Söluverð íbúðar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að verða, má á 5 ára tímabilinu aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra manna. Sé um leigu að ræða, ákveður stjórn félagsins, hve há leigan megi vera.

Nú sannast, að félagsmaður hefur selt hús hærra verði en leyfilegt er samkvæmt 1. mgr., og rennur þá sá hluti söluverðsins, sem er umfram hið löglega verð, til félagsins og leggst í varasjóð. Hefur félagið veð fyrir skuldinni í hinni seldu íbúð, næst á eftir áhvilandi veðum, sbr. 33. gr.

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

9. gr.

33. gr. laganna orðist svo:

Óheimilt er að veðsetja húseignir byggingarsamvinnufélaga fyrir hærri fjárhæð samtals en nemur 80% af brunabótamatsverði þeirra, enda verður eigi gert fjárnám í eignunum fyrir hærri fjárhæð.

10. gr.

34. gr. laganna orðist svo:

Húsnæðismálastofnun ríkisins skal vera stjórnun byggingarsamvinnufélaga til aðstoðar og leiðbeiningar við byggingarframkvæmdir og undirbúning þeirra, sbr. 3. gr. Stofnunin skal m. a. aðstoða við útvegum leigulóða og láta í té teikningar í samræmi við þá grein. Enn fremur skal hún með framkvæmdalánnum samkvæmt A-lið 8. gr. stuðla að því, að unnt sé að bjóða út framkvæmdir.

Húsnæðismálastjórn skal hafa öruggt eftirlit með framkvæmdum og húsbýggingum samvinnufélaga. Skal þeim skylt að senda Húsnæðismálastofnuninni ársreikninga sína, og jafnan skal hún hafa aðgang að bókhaldi þeirra. Þá skal hún vinna að því að koma á samræmdum reglum um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda.

11. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1974 og taka til þeirra íbúða, sem þá hafa eigi verið afhentar eigendum. Frá sama tíma falla úr gildi lög nr. 36 1952, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum. Þau lög gilda þó áfram um íbúðir á vegum byggingarsamvinnufélaga, sem hafizt hefur verið handa um að reisa eða veitt hafa verið lán til með ríkisábyrgð fyrir gildistöku laga þessara.