

**Nd. 605. Frumvarp til laga [301. mál]**

um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 110. löggjafarþingi 1987–88.)

1. gr.

11. gr. laganna breytist sem hér segir:

- a. Upphaf greinarinnar orðist svo: Úr Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að veita lán skv. 1.–10. tölul. o.s.frv.
- b. Á eftir 9. tölul. komi nýr tölul. er orðist svo: 10. Lán til almennra kaupleiguíbúða.

2. gr.

Á eftir 4. mgr. 13. gr., sbr. l. nr. 27/1987, komi ný málsgrein er orðist svo:

Einnig er heimilt að veita sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum lán til að byggja eða kaupa nýjar almennar kaupleiguíbúðir enda hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, sbr. 32. gr. Lánsfjárhæð má nema 70% af kostnaðaráætlun eða af raunverulegu kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en 70% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 2. og 3. mgr. 31. gr.

3. gr.

Á eftir 5. mgr. 14. gr., sbr. l. nr. 27/1987, komi ný málsgrein er orðist svo:

Einnig er heimilt að veita sveitarfélögum, félagasamtökum eða fyrirtækjum lán til að kaupa almennar kaupleiguíbúðir enda hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, sbr. 32. gr. Lán, að viðbættum áhvílandi lánum úr Byggingarsjóði ríkisins, má nema 70% af raunverulegu kaupverði íbúðar, þó ekki hærri fjárhæð en 70% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt, sbr. 2. og 3. mgr. 31. gr.

4. gr.

Á eftir 29. gr. laganna komi nýr undirkaflí með 18 nýjum greinum. Fyrirsögn kaflans verði: **Lán til almennra kaupleiguíbúða**. Töluröð annarra greina breytist samkvæmt því.

a. (30. gr.)

Með almennum kaupleiguíbúðum er átt við íbúdir, byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði ríkisins (70% lán og 15% lán) og 15% framlagi af hálfu sveitarfélaga, félagasamtaka eða fyrirtækja, þar sem íbúar eiga kost á því að velja um leigu eða kaup með þeim hætti er greinir í lögum þessum.

Þeir sem staðið geta að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum eru sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki eða þessir aðilar í sameiningu, hér eftir nefndir framkvæmdaaðilar.

Með félagasamtökum er hér átt við almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það að markmiði að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna. Félagasamtökin skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra að fenginni umsógn húsnæðismálastjórnar. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka, t.d. um stofnun varasjóðs o.fl., sem og nánari ákvæði um skilyrði fyrir lánum til fyrirtækja.

Með fyrirtækjum er átt við einstaklinga, félög og aðra aðila sem reka sjálfstæða starfsemi.

b. (31. gr.)

Heimilt er að veita framkvæmdaaðilum, sem þurfa af sérstökum tilgreindum ástæðum að auka framboð af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, sérstakt lán til almennra kaupleiguíbúða. Skilyrði er að umsækjendur eigi kost á láni til almennra kaupleiguíbúða skv. 13. eða 14. gr.

Fjárhæð láns nemi allt að 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar, þó ekki hærrí fjárhæð en sem nemur 15% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt og liggur til grundvallar lánveitingum úr Byggingarsjóði verkamanna.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en kostnaðargrundvöllur að lánveitingu, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt hjá Byggingarsjóði verkamanna, greiðir hlutaðeigandi framkvæmdaaðili þann kostnað sem umfram er.

Lánstími lána samkvæmt þessari grein skal vera allt að 25 árum, sjá þó næstu málsgrein, en um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 30. gr. (verður 48. gr.).

Við sölu framkvæmdaaðila á íbúð, sbr. 39. gr., skal kaupandi greiða framkvæmdaaðila lánið á fimm árum samkvæmt nánari reglum er settar skulu í reglugerð.

c. (32. gr.)

Sá sem hyggst hefjast handa um byggingu eða kaup á almennum kaupleiguíbúðum samkvæmt lögum þessum skal senda húsnæðismálastjórn umsókn og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími og áætlaður byggingarkostnaður. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegum framkvæmdaaðila. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarpörf næstu þrjú árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Skilyrði fyrir því, að húsnæðismálastjórn veiti allt að 70% lán skv. 13. eða 14. gr. og allt að 15% lán skv. 31. gr., er að í greinargerð með umsókn komi í ljós að í hlutaðeigandi sveitarfélagi þurfi af sérstökum ástæðum að auka framboð húsnæðis. Húsnæðismálastjórn skal við úthlutun lána jafnan hafa til hliðsjónar stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu, einkum stöðu byggingarframkvæmda á síðastliðnum árum og þörf á íbúðarhúsnæði á næstu þremur árum.

Framkvæmdaaðilar bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu. Standi félagasamtök eða fyrirtæki ein að framkvæmdum skulu þær hafa hlotið samþykki viðkomandi sveitarstjórnar.

Um leið og umsókn samkvæmt þessari grein er lögð fram skuldbindur framkvæmdaaðili sig til þess að afla framlags sem nemi 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Fari byggingarkostnaður eða kaupverð fram yfir kostnaðargrundvöll lána Byggingarsjóðs verkamanna ber framkvæmdaaðili einn þann umframkostnað.

Með umsókn fylgi staðfesting á því að fjármögnun á framlagi skv. 4. mgr. liggi fyrir.

d. (33. gr.)

Eigi skal ganga frá framkvæmdum né kaupum á almennum kaupleiguíbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsagerð, íbúðarstærð, framkvæmdahraða og önnur helstu framkvæmdaatriði.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m<sup>2</sup> brúttó. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar tilgreindur í reglugerð.

Eftir því sem við verður komið skal ekki byggja eða kaupa almennar kaupleiguíbúðir þar sem kvöð er um bílskúr eða bílskýli. Sé hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum að bílskúr eða bílskýli fylgi íbúð verður ekki lánað vegna þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér. Þó er heimilt að víkja frá þeirri reglu þegar um fatlaða er að ræða sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

e. (34. gr.)

Framkvæmdaaðilar, sem fá lán úr Byggingarsjóði ríkisins til almennra kaupleiguíbúða, þ.e. annars vegar lán, sbr. 13. eða 14. gr. (70%), og hins vegar sérstakt lán til kaupleiguíbúða (15%), sbr. 31. gr., skulu sjá um að afla 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar, t.d. með sölu skuldabréfa.

Framkvæmdaaðilum er einnig heimilt að selja skuldabréf öldruðum eða öryrkjum sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, sbr. 38. gr., fyrir 15% af kostnaðarverði.

Einnig er framkvæmdaaðila heimilt að selja einstaklingum skuldabréf, sem með kaupum á þeim vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, sbr. 38. gr., fyrir 30% af kostnaðarverði enda sé þá eingöngu um lán að ræða skv. 13. eða 14. gr.

Skuldabréf skv. 2. og 3. mgr. skulu vera tryggð samkvæmt lánskjaravísitölu en vaxtalaus.

Í skuldabréfum skv. 2. og 3. mgr. skulu vera ákvæði um að skylt sé að innleysa þau ef eigandi þeirra segir upp leigusamningi á íbúðinni, svo og við andlát hans, sbr. þó 6. mgr. 38. gr.

f. (35. gr.)

Ráðstöfun almennra kaupleiguíbúða í hverju sveitarfélagi er á vegum framkvæmdaaðila.

Framkvæmdaaðila ber að kynna á opinberum vettvangi þær úthlutunarreglur sem gilda hverju sinni.

g. (36. gr.)

Sá sem fengið hefur úthlutað almennri kaupleiguíbúð getur valið um leigu með kauprétti, sbr. 37. gr., leigu með kaupum á eignarhluta í íbúð, sbr. 38. gr., eða kaup á íbúðinni, sbr. 39. gr.

Framkvæmdaaðila er óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verður leigð eða seld.

h. (37. gr.)

Um leigu með kauprétti skal gerður skriflegur samningur milli aðila.

Í samningnum felst leigusamningur þar sem leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaaðili ákveður frest sem leigutaki hefur til að

neyta kaupréttar og skal sá frestur kynntur leigjanda. Frestur sá skal þó eigi vera skemmri en fimm ár.

Með leigusamningi með kauprétti stofnast persónulegur réttur leigutaka til afnota af íbúð og til kaupa á henni. Í samningnum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaðili heimilað að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Meðan leigutaki, sem á kauprétt á íbúð, stendur í skilum að sínu leyti eiga uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga ekki við. Verði hins vegar vanefndir af hans hálfu má rifta leigusamningi í samræmi við ákvæði laga um húsaleigusamninga.

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

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af lánum Byggingarsjóðs ríkisins og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaðila þegar það á við, auk almenns rekstrarkostnaðar. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Um ákvörðun húsaleigu skal kveðið nánar á um í reglugerð.

Að öðru leyti gilda lög nr. 44/1979, um húsaleigusamninga, eftir því sem við á, m.a. um heimild framkvæmdaðila til að rifta samningi ef íbúð er framleigð án heimildar.

i. (38. gr.)

Heimilt er að tryggja leigutaka ótímabundinn afnotarétt á íbúð með því að selja honum eignarhluta í íbúð fyrir 30% kostnaðarverðs eða kaupverðs íbúðar með þeim kvöðum að eignarhluti hans standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni. Þegar um elli- eða örorkulífeyrisþega er að ræða, er heimilt að eignarhluti þeirra nemi 15–30%.

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

Leigutaki ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi húsnæðisins í samræmi við eignarhluta sinn enda lækki leigugjald sem því nemi. Nánari ákvæði um félagsskap í tengslum við reksturinn má setja í reglugerð.

Eftir að kaup á eignarhluta í íbúð samkvæmt þessari grein hafa farið fram lækkar leigugjald sem nemur vöxtum af því framlagi sem leigutaki hefur fest kaup á.

Eignarhluta leigutaka, sbr. 1. mgr., skal þinglýst sem kvöð á íbúðinni.

Réttur leigutaka til íbúðar samkvæmt þessari grein er persónulegur, þ.e. er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Hætti leigutaki afnotum af íbúð skal eignarhlutinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu, án vaxta. Framkvæmdaðili getur þó heimilað að réttur til afnota af íbúð með eignarhluta færist yfir til maka við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Um heimild framkvæmdaðila til að rifta leigusamningi, ef íbúð er framleigð í heimildarleysi, gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga, nr. 44/1979, með síðari breytingum.

j. (39. gr.)

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 37. gr., að hann hyggist neyta kaupréttar síns skal gerður skriflegur kaupsamningur milli aðila enda sé áður staðfest af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins að leigutaki eigi lánsrétt skv. 12. gr.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem liðið er frá þeim tíma er upphaflegt kostnaðarverð eða síðasta söluverð var ákveðið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi útgjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi lánum Byggingarsjóðs ríkisins,
2. 15% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; framlagið skal framreiknað skv. 44. gr. Lánstími verði allt að 30 árum,
3. vaxtakostnað af 15% framlagi; heimilt er framkvæmdaaðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, allt að þeim vöxtum er framkvæmdaaðili greiðir lánardrottni sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á öllum gjöldum vegna íbúðarinnar, svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi samkvæmt almennum reglum.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning á almennri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað að nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, sbr. 45. gr.

Kaupandi greiðir kaupverðið, sbr. 1.–3. tölul. 3. mgr. þessarar greinar, til framkvæmdaaðila með jöfnum mánaðarlegum greiðslum, þó að undanskildu 15% láni úr Byggingarsjóði ríkisins er greiðist til framkvæmdaaðila á fimm árum samkvæmt nánari reglum er settar skulu í reglugerð. Framkvæmdaaðili skal sjá um að greiða afborganir af láni/lánum Byggingarsjóðs ríkisins til sjóðsins þar til afsal er gefið út.

Ef kaupandi ætlar að selja íbúðina áður en framlag til framkvæmdaaðila er greitt að fullu skal hann gera full skil við framkvæmdaaðila um greiðslu á framlaginu.

Kaupanda er óheimilt að veðsetja almenna kaupleiguíbúð meðan hann hefur ekki að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila, nema að fengnu veðleyfi hans.

k. (40. gr.)

Pegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal fyrir íbúðinni og yfirtekur um leið áhvílandi veðskuldir.

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

l. (41. gr.)

Kaupanda almennrar kaupleiguíbúðar, sbr. 39. og 40 gr., er óheimilt að leigja hana út nema að fengnu leyfi framkvæmdaaðila. Ef ekki er farið eftir settum reglum um þetta efni skal fella niður verðbætur til eiganda þann tíma sem íbúðin hefur verið leigð án heimildar.

Framkvæmdaaðila er heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda ef íbúð er leigð án samþykkis hans.

m. (42. gr.)

Framkvæmdaaðili hefur kaupskyldu á almennum kaupleiguíbúðum, fyrstu fimm árin frá útgáfu afsals, á verði sem tilgreint er í 44. gr. Eftir þann tíma á framkvæmdaaðili forkaupsrétt á kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

Pegar kaupleiguíbúðir, sem forkaupsréttur er á, eru til sölu skal eigandi senda tilkynningu þess efnis til viðkomandi aðila. Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaaðili skal tilkynna eiganda afstöðu sína skriflega innan 30 daga. Berist tilkynning ekki innan þess tíma telst forkaupsrétti hafnað.

Hafni framkvæmdaaðili forkaupsrétti á almennri kaupleiguíþúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár, miðað við útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp skuld gagnvart framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili 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.

n. (43. gr.)

Framkvæmdaaðili skal sjá um að leysa inn og endurselja almennar kaupleiguíþúðir þegar forkaupsréttar er neytt.

Við innlausn íbúðar skal seljandi fá endurgreitt það framlag sem hann hefur greitt til framkvæmdaaðila og þær afborganir sem hann hefur greitt af lánum Byggingarsjóðs ríkisins frá þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni frá og með gerð kaupsamnings samkvæmt samkomulagi milli aðila eða að mati sérstakra matsmanna.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár fyrstu 20 árin frá gerð kaupsamnings. Eftir þann tíma er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar frá og með gerð kaupsamnings skal einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Sama gildir um lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Kostnað af mati greiðir sá sem óskaði eftir því.

o. (44. gr.)

Framkvæmdaaðili skal annast útreikning á söluverði almennra kaupleiguíþúða þar sem kaupskyldu eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn. Ágreiningi milli aðila um verðlagningu íbúðanna skal vísa til húsnæðismálastjórnar sem sker úr um hann með rökstuddri ákvörðun.

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá gerð kaupsamnings til söludags.

Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina. Eftir 20 ár frá gerð kaupsamnings er heimilt að lækka fyrninguna í 1/2% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Ef uppfærðar eftirstöðvar yfirtekinna lána nema lægri fjárhæð en 85% (70% og 15%) af endursöliverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins þannig að heildarlán til kaupanda nemi allt að 85% af söliverði íbúðarinnar.

Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

p. (45. gr.)

Framkvæmdaaðili getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu við andlát leigutaka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

q. (46. gr.)

Nú er almenn kaupleiguíþúð seld á nauðungaruppboði og skal framkvæmdaaðili þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð honum út til

eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 44. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

r. (47. gr.)

Að öðru leyti gilda lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, um réttarsamband þetta.

5. gr.

Við 30. gr. laganna (verður 48. gr.), sbr. l. nr. 54/1986, bætist ný málsgrein er hljóði svo:

Lán samkvæmt 10. tölul. 11. gr. endurgreiðast með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Greiða skal afborgun strax á fyrsta ári. Gjald dagar skulu eigi vera færri en fjórir á ári.

6. gr.

Við síðari mgr. 33. gr. (verður 50. gr.) bætist nýr staflíður er hljóði svo:

d. Félagslegar kaupleiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka og ætlaðar eru láglaunafólki eða öðrum þeim sem af félagslegum ástæðum þurfa aðstoð við húsnæðisöflun og fullnægja skilyrðum laga þessara um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna. Um félagslegar kaupleiguíbúðir gilda ákvæði VI. kafla laga þessara.

7. gr.

Við 37. gr. (verður 54. gr.) bætist ný málsgrein er hljóði svo:

Ákvæði þessarar greinar gilda ekki um félagslegar kaupleiguíbúðir skv. VI. kafla laga þessara.

8. gr.

Á eftir V. kafla laganna komi nýr kafli með 17 nýjum greinum. Fyrirsögn kaflans verði VI. KAFLI. **Félagslegar kaupleiguíbúðir**. Töluröð annarra kafla og greina breytist samkvæmt því.

a. (85. gr.)

Með félagslegum kaupleiguíbúðum er í lögum þessum átt við íbúðir byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka, fjármagnaðar með láni úr Byggingarsjóði verkamanna og fjármagni á vegum sveitarfélags eða félagasamtaka þar sem íbúar, sem fullnægja ákvæðum laga um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna, eiga kost á að velja um leigu eða kaup með þeim hætti er greinir í lögum þessum.

Þeir sem staðið geta að byggingum eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum eru annars vegar sveitarfélög og hins vegar félagasamtök eða þessir aðilar í sameiningu, hér eftir nefndir framkvæmdaðilar.

b. (86. gr.)

Nú samþykkir sveitarstjórn að hefjast handa um byggingu eða kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum samkvæmt lögum þessum og sendir sveitarstjórn þá húsnæðismálastjórn tilkynningu um þá ákvörðun sína. Jafnframt sendir sveitarstjórn Byggingarsjóði verkamanna formlega umsókn um lán til framkvæmdanna eða kaupanna og komi þar fram fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími og áætlaður byggingarkostnaður. Með umsókn fylgi jafnframt greinargerð um stöðu félagslegra íbúðabygginga og áætlaðan fjölda

íbúa sem af félagslegum ástæðum þarf aðstoð við húsnæðisöflun. Í greinargerð skal liggja fyrir áætluð byggingarþörf næstu þrjú árin og helstu forsendur fyrir þeirri þörf sem áætluð er.

Á sama hátt skulu viðurkennd félagasamtök, sem hyggjast standa að byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum, senda inn umsókn til Byggingarsjóðs verkamanna. Standi félagasamtökin ein að framkvæmdunum skulu þær hafa hlotið samþykki sveitarstjórnar. Með félagasamtökum er hér átt við almennasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það að markmiði að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

Félagasamtökin skulu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra. Félagsmálaráðherra skal með reglugerð setja skilyrði um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka, t.d. um stofnun varasjóðs o.fl.

Með umsókn um lán samkvæmt þessari grein skuldbindur framkvæmdaðili sig til þess að afla framlags sem nemi 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Með umsókn fylgi staðfesting á því að fjármögnun á framlagi liggi fyrir.

c. (87. gr.)

Eigi skal hefja framkvæmdir né ganga frá kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum fyrr en borist hefur staðfesting húsnæðismálastjórnar um byggingarkostnað, húsgerð, íbúðarstærð, framkvæmdahraða og önnur helstu framkvæmdaatriði. Um atriði þessi gilda ákvæði 41.–43. gr. (verður 58.–60. gr.), þar á meðal um framkvæmdalánssamning Húsnæðisstofnunar við framkvæmdaðila.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m<sup>2</sup> brúttó. Stærðarútreikningur íbúða skal nánar tilgreindur í reglugerð.

Eftir því sem við verður komið skal ekki byggja eða kaupa félagslega kaupleiguíbúð þar sem kvöð er um bílskúr eða bílskýli. Sé hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum að bílskúr eða bílskýli fylgi íbúð verður ekki lánað vegna þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér. Þó er heimilt að víkja frá þeirri reglu þegar um fatlaða er að ræða sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

d. (88. gr.)

Lán Byggingarsjóðs verkamanna til félagslegra kaupleiguíbúða mega nema allt að 85% af byggingarkostnaði eða kaupverði, þó ekki hærrí fjárhæð en 85% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Framkvæmdaaðilar bera fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en ofangreindur kostnaðargrundvöllur greiðir hlutadeigandi framkvæmdaðili þann kostnað sem umfram er.

Um lánskjör gilda ákvæði 49. gr. (verður 66. gr.), sbr. þó sérreglu 5. mgr. 93. gr. um endurskoðun á lánskjörum þegar kaupsamningur er gerður og sérreglu í 5. mgr. þessarar greinar.

Eftir að kaupsamningur hefur verið gerður á félagslegri kaupleiguíbúð endurskoðar Byggingarsjóður verkamanna tekjur kaupanda að átta árum liðnum frá undirritun kaupsamnings og upp frá því á fimm ára fresti. Leiði sú endurskoðun í ljós að tekjur kaupanda eru yfir þeim tekjumörkum sem gilda hverju sinni skv. 44. gr. (verður 61. gr.), skal breyta vaxtakjörum þannig að þau verði hin sömu og gilda um lán til almennra kaupleiguíbúða. Sinni kaupandi ekki upplýsingaskyldu sinni um tekjur, þegar endurskoðun vaxtakjara fer fram, þrátt fyrir umleitan framkvæmdaaðila, verða vaxtakjörin færð til samræmis við þau sem gilda um almennar kaupleiguíbúðir.



e. (89. gr.)

Framkvæmdaaðilar, sem fá úthlutað láni úr Byggingarsjóði verkamanna til félagslegra kaupleiguíbúða, skulu sjá um að afla 15% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar.

f. (90. gr.)

Framkvæmdaaðili skal sjá um að ráðstafa félagslegum kaupleiguíbúðum.

Til greina við úthlutun íbúðar koma þeir sem uppfylla skilyrði 44. gr. (verður 61. gr.).

g. (91. gr.)

Sá sem fengið hefur úthlutað félagslega kaupleiguíbúð getur valið um leigu með kauprétti, sbr. 92. gr., eða kaup, sbr. 93. gr.

Framkvæmdaaðila er óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verði leigð eða seld.

h. (92. gr.)

Um leigu með kauprétti skal gerður skriflegur leigusamningur milli aðila.

Í samningnum felst leigusamningur þar sem leigutaki á rétt á því að festa kaup á íbúðinni innan ákveðins tíma. Framkvæmdaaðili ákveður frest sem leigutaki hefur til að neyta kaupréttar og skal sá frestur kynntur leigjanda. Frestur sá skal þó eigi vera skemmri en fimm ár.

Með leigusamningi með kauprétti stofnast persónulegur réttur leigutaka til afnota af íbúð og til kaupa á henni. Í samningnum skal koma skýrt fram hvaða kjör eru í boði verði kaupréttarins neytt. Réttur þessi er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Meðan leigutaki, sem á kauprétt á íbúð, stendur í skilum að sínu leyti, eiga uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga ekki við. Verði hins vegar vanefndir af hans hálfu, má rifta leigusamningi í samræmi við ákvæði laga um húsaleigusamninga.

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

Leigugjald miðast við afborganir og vexti af láni Byggingarsjóðs verkamanna og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaaðila, að viðbættum almennum rekstrarkostnaði. Við ákvörðun á vaxtakostnaði af framlagi framkvæmdaaðila skal við það miðað að vextir verði að hámarki þeir sömu og eru á hverjum tíma af lánum nýrra eða notaðra íbúða hjá Byggingarsjóði ríkisins. Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Nánari reglur um ákvörðun húsaleigu skulu settar í reglugerð.

Að öðru leyti gilda ákvæði laga nr. 44/1979, um húsaleigusamninga, eftir því sem við á, m.a. um heimild framkvæmdaaðila til að rifta leigusamningi ef íbúð er framleigð án heimildar.

i. (93. gr.)

Tilkynni leigutaki innan tilskilins frests, sbr. 92. gr., að hann hyggist neyta kaupréttar síns skal gerður skriflegur kaupsamningur milli aðila.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem liðið er frá þeim tíma er upphaflegt kostnaðarverð eða síðasta söluverð var ákveðið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Við kaupin greiðir kaupandi eftirfarandi útgjöld:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi láni Byggingarsjóðs verkamanna;
2. 15% framlag sem aflað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; framlagið skal framreiknað samkvæmt ákvæði 97. gr. Lánstími verði allt að 30 árum;
3. vaxtakostnað af 15% framlagi; heimilt er framkvæmdaaðila að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlagi en greiddir voru samkvæmt leigusamningi, sbr. 92. gr., allt að þeim vöxtum er framkvæmdaaðili greiðir lánardrottni sínum.

Jafnframt ber kaupandi ábyrgð á gjöldum vegna íbúðarinnar samkvæmt almennum reglum svo og ábyrgð á rekstri hennar og viðhaldi.

Ef kaupandi, sem áður hefur haft íbúðina á leigu, er yfir þeim tekjumörkum sem gilda hverju sinni skv. 44. gr. (verður 61. gr.) á þeim tíma sem kaupsamningur er undirritaður skal breyta kjörum láns Byggingarsjóðs verkamanna þannig að það verði með sömu kjörum og um væri að ræða lán til almennra kaupleiguíbúða.

Réttur kaupanda, sem stofnast við kaupsamning á félagslegri kaupleiguíbúð, er persónulegur réttur. Hann er ekki framseljanlegur og erfist ekki. Þó getur framkvæmdaaðili heimilað nafnaskipti á íbúð í sérstökum tilfellum, sbr. 99. gr.

Kaupandi greiðir kaupverð samkvæmt þessari grein með jöfnum mánaðarlegum greiðslum til framkvæmdaaðila, þar á meðal greiðslur af láni Byggingarsjóðs verkamanna. Framkvæmdaaðili skal sjá um greiðslur afborgana af láni til Byggingarsjóðs verkamanna þar til afsal er gefið út.

Ef kaupandi ætlar að selja íbúðina áður en framlag til framkvæmdaaðila er að fullu greitt skal hann gera full skil við framkvæmdaaðila um greiðslu á framlaginu.

Kaupanda er óheimilt að veðsetja félagslega kaupleiguíbúð meðan hann hefur ekki greitt að fullu framlag til framkvæmdaaðila, nema að fengnu veðleyfi hans.

j. (94. gr.)

Þegar kaupandi hefur að fullu greitt framlag til framkvæmdaaðila skv. 93. gr. og staðið í skilum með aðrar greiðslur fær hann afsal að íbúðinni og yfirtekur um leið áhvílandi veðskuldir.

Í afsali skal tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga þessara eins og þau verða á hverjum tíma.

EKKI skal greiða stimpilgjald af afsöllum fyrir félagslegum kaupleiguíbúðum en kostnað við þinglýsingu greiðir kaupandi.

k. (95. gr.)

Íbúðareiganda er óheimilt að leigja félagslega kaupleiguíbúð nema að fengnu samþykki framkvæmdaaðila. Ef ekki er farið eftir settum reglum um þetta efni skal fella niður verðbætur til eiganda þann tíma sem íbúðin hefur verið í leigu án heimildar.

Framkvæmdaaðila er heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda ef íbúð er leigð án hans samþykkis.

l. (96. gr.)

Framkvæmdaaðili hefur kaupskyldu á félagslegum kaupleiguíbúðum, við verði sem tilgreint er í 97. gr., fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á framkvæmdaaðili forkaupsrétt á kaupleiguíbúðum sem boðnar eru til sölu.

Þegar félagslegar kaupleiguíbúðir, sem sveitarfélag eða félagsamtök hafa forkaupsrétt á, eru til sölu skal eigandi senda tilkynningu þess efnis til sveitarstjórnar eða annars framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili skal tilkynna eiganda afstöðu sína skriflega innan 30 daga. Berist tilkynning ekki innan þess tíma telst forkaupsrétti hafnað.

Hafni sveitarstjórn eða félagasamtök forkaupsrétti á félagslegri kaupleiguíbúð eða hafi íbúð verið í eigu sama aðila í 30 ár, miðað við útgáfu afsals, er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði, enda greiði hann upp áhvílandi, uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna, svo og skuld gagnvart sveitarfélagi. Framkvæmdaaðili 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.

m. (97. gr.)

Framkvæmdaaðili skal annast útreikning á söluverði félagslegra kaupleiguíbúða þar sem kaupskylda gildir eða forkaupsréttar er neytt. Húsnæðisstofnun ríkisins skal staðfesta útreikninginn. Ágreiningi milli aðila um verðlagningu íbúðanna skal vísað til matsnefndar félagslegra íbúða.

Við innlausn íbúðar skal seljandi fá endurgreitt það fjármagn sem hann hefur greitt skv. 2. og 3. tölul. 3. mgr. 93. gr. og þær afborganir sem hann hefur greitt af láni Byggingarsjóðs verkamanna frá þeim tíma sem kaupsamningur var gerður. Við greiðslur þessar bætast verðbætur samkvæmt vísitölu lánskjara frá greiðsludegi til söludags.

Þá skal seljandi íbúðarinnar fá greiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni frá gerð kaupsamnings samkvæmt samkomulagi milli aðila eða að mati sérstakra matsmanna.

Frá greiðslu til seljanda skal draga fyrningu sem nemur 1% af framreiknuðu verði íbúðarinnar fyrir hvert ár fyrstu 20 árin frá gerð kaupsamnings. Eftir þann tíma er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið.

Vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skal frá og með gerð kaupsamnings einnig koma til frádráttar frá greiðslu til seljanda samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Sama gildir um lausaskuldir og vangreidd gjöld vegna íbúðarinnar.

Kostnað af mati greiðir sá aðili sem óskaði eftir því.

n. (98. gr.)

Við endursölu íbúðar skal framreikna upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá þeim tíma þegar kaupsamningur var gerður til söludags. Frá því verði skal draga 1% fyrningu fyrir hvert ár sem seljandi hefur átt íbúðina. Eftir 20 ár frá gerð kaupsamnings er heimilt að lækka fyrninguna í ½% fyrir hvert ár ef íbúð og sameign er vel við haldið. Við framreiknað verð íbúðarinnar má bæta kostnaðarverði endurbóta sem á henni hafa verið gerðar.

Ef uppfærðar eftirstöðvar yfirtekinna lána nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðarinnar er heimilt að veita viðbótlán úr Byggingarsjóði verkamanna þannig að heildarlán til kaupanda nemi allt að 85% af söluverði íbúðarinnar.

Heildarlán má þó ekki nema hærri fjárhæð en 85% af kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

o. (99. gr.)

Framkvæmdaaðili getur heimilað nafnaskipti á íbúðum án sölu við andlát leigutaka, hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

p. (100. gr.)

Nú er félagsleg kaupleiguíbúð seld á nauðungaruppboði og skal framkvæmdaaðili þá neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð honum út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða söluverði skv. 97. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.

q. (101. gr.)

Að öðru leyti gilda lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986 um réttarsamband þetta.

9. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Þegar lög þessi hafa hlotið staðfestingu skal fella meginmál þeirra inn í lög nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins, með síðari breytingum, og gefa þau út svo breytt.

#### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Markmið þessa frumvarps er að ryðja braut nýjum valkostum í húsnæðismálum landsmanna, kaupleiguíbúðum. Fyrirkomulag kaupleiguíbúða verður með þeim hætti að íbúar geta valið um leigu eða kaup á íbúðinni. Tilgangurinn er að auka sveigjanleika húsnæðiskerfisins með hliðsjón af mismunandi þörfum fólks eftir aldri, búsetu og félagslegri stöðu.

Umsjón með undirbúningi og gerð frumvarpsins hafði Ingi Valur Jóhannsson, félagsfræðingur hjá Húsnæðisstofnun ríkisins. Auk þess unnu Þorgerður Benediktsdóttir, deildarlögfræðingur hjá félagsmálaráðuneytinu, og Percy B. Stefánsson, forstöðumaður Byggingarsjóðs verkamanna, að gerð frumvarpsins.

Tillögur frumvarpsins voru kynntar á samráðsfundum með fjölmörgum aðilum, m.a. húsnæðisnefnd og sambandsstjórn Alþýðusambands Íslands, fulltrúum frá BSRB og VSÍ, forráðamönnum Sambands ísl. sveitarfélaga og átta almennasamtaka sem starfa að húsnæðismálum.

Kaupleiguíbúðir eru samkvæmt frumvarpi þessu íbúðir byggðar eða keyptar á þeim forsendum að íbúar eigi kost á að velja um **leigu eða kaup** með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Í samræmi við ábendingar, m.a. frá mörgum sveitarfélögum og félagasamtökum, er lagt til að kaupleiguíbúðirnar verði með tvennum hætti: **félagslegar kaupleiguíbúðir** og **almennar kaupleiguíbúðir**. Félagsslegar kaupleiguíbúðir eru samkvæmt frumvarpi þessu eingöngu á vegum sveitarfélaga og/eða félagasamtaka. Framkvæmda- og ábyrgðaraðilar að **almennum kaupleiguíbúðum** geta verið sveitarfélög, félagasamtök og fyrirtæki eða þessir aðilar í sameiningu. Samstarfsaðilar sveitarfélaga við þetta verkefni geta t.d. verið launþegafélög, lífeyrissjóðir, starfsmannafélög, húsnæðissamvinnufélög, byggingarsamvinnufélög og önnur félagasamtök. Um félagslegar kaupleiguíbúðir og almennar kaupleiguíbúðir gildir að framkvæmdaaðili skal standa undir 15% byggingarkostnaðar og er gert ráð fyrir að unnt sé að afla framlagsins með sölu skuldabréfa, t.d. til lífeyrissjóða.

Þegar um leigu er að ræða miðast leigugjald við afborganir og vexti af lánnum frá Húsnæðisstofnun ríkisins, auk vaxtakostnaðar af framlagi framkvæmdaaðila og hæfilegs rekstrarkostnaðar.

Óski leigjandi að kaupa íbúðina er gerður samningur við hlutaðeigandi sveitarfélag eða félagasamtök um endurgreiðslu á 15% framlaginu og að þeim hluta greiddum yfirtekur kaupandi eftirstöðvar af áhvílandi láni frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum. Reiknað er með að endurgreiðsla 15% framlags framkvæmdaaðila fari fram á allt að 30 árum. Gert er ráð fyrir að leigjendur hafi a.m.k. fimm ára umþóttunartíma varðandi kaup en sveitarfélögum verður heimilt að hafa hann lengri ef þurfa þykir.

Lögð er rík áhersla á að íbúar inni af hendi jafnar mánaðargreiðslur hvort sem þeir leigja íbúð eða eru að kaupa hana.

### **Félagslegar kaupleiguíbúðir.**

Gert er ráð fyrir að eingöngu sveitarfélög eða félagasamtök, sem þurfa að kaupa eða byggja kaupleiguíbúðir fyrir láglaunafólk eða aðra þá sem af félagslegum ástæðum þurfa aðstoð við húsnæðisöflun, njóti lánafyrirgreiðslu úr Byggingarsjóði verkamanna. Lánað verði allt að 85% kostnaðar til 43 ára og að vextir verði þeir sömu og gilda almennt hjá sjóðnum. Framkvæmdaaðili útvegar 15% af kostnaði eða kaupverði íbúðarinnar. Gert er ráð fyrir að framkvæmdaaðilar, sem kaupa eða byggja kaupleiguíbúðir, afli 15% framlagsins með sölu skuldabréfa til lífeyrissjóða eða annarra aðila.

Með umsókn um lán til félagslegra kaupleiguíbúða þarf, auk upplýsinga um fyrirhugaðar framkvæmdir, að fylgja greinargerð um stöðu félagslegra íbúðabygginga og skýrar upplýsingar um þörf fyrir íbúðir með félagslegum lánakjörum. Öll þau félagslegu skilyrði, sem gilda um lánveitingar úr Byggingarsjóði verkamanna (tekjumörk o.s.frv.), eiga við um félagslegar kaupleiguíbúðir.

Leigugjald greiðist mánaðarlega og miðast við afborganir og vexti af láni úr Byggingarsjóði verkamanna og vaxtakostnað af framlagi sveitarfélags eða félagasamtaka, að viðbættum almennum rekstrarkostnaði. Gert er ráð fyrir að raunvextir af 15% framlagi, sem renna í leigu í félagslegri kaupleiguíbúð, verði þeir sömu og gilda um almenn lán úr Byggingarsjóði ríkisins. Á móti kemur að eignarmyndun vegna afborgunar lána úr sjóðnum verður eign sveitarfélagsins eða félagasamtakanna.

Leigjandi á þess kost að **kaupa íbúðina** á kjörum Byggingarsjóðs verkamanna að því tilskildu að skilyrðum varðandi lánveitingar úr sjóðnum sé fullnægt. Kaupandi gerir þá kaupsamning við framkvæmdaaðila þar sem kveðið er á um mánaðarlegar greiðslur af láni úr Byggingarsjóði verkamanna og endurgreiðslu framlags framkvæmdaaðila.

Pegar kaupandi hefur endurgreitt sveitarfélaginu framlag þess fær hann afsal fyrir íbúðinni og yfirtekur eftirstöðvar áhvílandi lána. Gert er ráð fyrir að vaxtakjör til kaupanda verði þau sömu og framkvæmdaaðili greiðir lánardrottnum sínum í þessu sambandi. Talið er eðlilegt að munur sé í þessu tilliti milli leigjenda og kaupanda enda fá þeir sem kaupa íbúðir sérstakar húsnæðisbætur.

Þá er lagt til að taka upp þau nýmæli varðandi félagslegar íbúðir að endurskoða lánakjör þeirra íbúða sem seldar verða með hliðsjón af tekjum viðkomandi. Í þessu skyni er gert ráð fyrir að átta árum eftir að kaupin eru gerð fari fram endurskoðun á vaxtakjörum á láni úr Byggingarsjóði verkamanna og síðan á fimm ára fresti eftir það. Ef eigandi er yfir gildandi tekjumörkum þegar endurskoðun fer fram skal breyta lánakjörum. Leigjandi í félagslegri kaupleiguíbúð, sem er yfir gildandi tekjumörkum þegar kaup eru gerð, lýtur lánakjörum almennra kaupleiguíbúða.

Lán til félagslegra kaupleiguíbúða eru veitt á félagslegum forsendum og eru vextir afar hagstæðir. Til að tryggja að félagslegar kaupleiguíbúðir þjóni þeim sem þurfa aðstoð við útvegum húsnæðis er kaupskylda á félagslegum kaupleiguíbúðum sem seldar verða og koma til endursölu fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Að loknu kaupskyldutímabili á sveitarstjórn eða viðkomandi félagasamtök forkaupsrétt á íbúðunum.

### **Almennar kaupleiguíbúðir.**

Víða um land er talin þörf á auknu framboði af íbúðum fyrir almennan markað með kaupleigufyrirkomulagi. Þetta kemur m.a. fram í könnun sem félagsmálaráðuneytið gerði vegna undirbúnings frumvarps um kaupleiguíbúðir og nánar er greint frá síðar í athugasemdum þessum. Bent var á að kaupleigufyrirkomulagið gæti leyst vandræði sem hlotist hafa af hinni miklu áhættu sem fylgir íbúðarfjárfestingu á landsbyggðinni. Einnig komu fram í könnuninni ábendingar um nauðsyn þess að bjóða íbúðir á félagslegum forsendum en með

almennum kjörum fyrir t.d. aðkomufólk, aldraða, öryrkja og ungar fjölskyldur sem eru að stofna heimili.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki sem þurfa af sérstökum ástæðum að auka framboð íbúðarhúsnæðis, eigi kost á láni (70%) úr Byggingarsjóði ríkisins til að kaupa eða byggja almennar kaupleiguíbúðir auk viðbótarláns úr sama sjóði. Lagt er til að í þessu skyni verði stofnaður sérstakur lánaflokkur í Byggingarsjóði ríkisins, **lán til almennra kaupleiguíbúða**, ætlaður framkvæmdaaðilum sem þurfa að auka framboð húsnæðis. Gert er ráð fyrir að lánað verði allt að 15% kostnaðar samkvæmt þessum nýja lánaflokki, lánstími verði 25 ár en vextir verði þeir sömu og gilda um almenn lán sjóðsins.

Sveitarfélög eða aðrir framkvæmdaaðilar, sem byggja almennar kaupleiguíbúðir, skuldbinda sig til að útvega 15% byggingarkostnaðar eða kaupverðs. Fyrirkomulag fjármögnunar kaupleiguíbúðanna gerir ráð fyrir að framkvæmdaaðilar útvegi 15% kostnaðar eða kaupverðs íbúðanna með sölu skuldabréfa til lífeyrissjóða eða annarra aðila. Skipulögð fjármögnun með þessum hætti fyrir milligöngu framkvæmdaaðila og mánaðarlegar greiðslur stuðla að jafnari dreifingu húsnæðiskostnaðar.

Í könnun félagsmálaráðuneytisins komu fram tillögur um að bæta við einum möguleika í kaupleigukerfinu, þ.e. sölu á hlutareign gegn afnotarétti af íbúðinni. Tilgangur kaupleigukerfisins er að auka sveigjanleika húsnæðiskerfisins. Því er lagt til í frumvarpinu að þessi þriðji möguleiki verði þar fyrir hendi. Gert er ráð fyrir að þessi leið verði einungis bundin við almennar kaupleiguíbúðir. Þess vegna er í frumvarpinu gert ráð fyrir því að í **almenna kaupleigukerfinu** verði opnaður nýr möguleiki fyrir þá aðila sem vilja bjóða kaupleiguíbúðir á þeim forsendum að leigjendur kaupi skuldabréf framkvæmdaaðila og eignist 30% hlut í íbúðinni. Þegar um er að ræða aldraða eða öryrkja er heimilt að selja leigjendum 15% hlut í eigninni en almenna reglan er 30% hlutareign. Hlutareign með þessum hætti tryggir afnotarétt af íbúðinni. Skuldabréf, sem seld eru gegn tryggingu á afnotarétti, skulu vera verðtryggð samkvæmt lánskjaravísitölu en vaxtalaus. Heimilt verður að setja í skuldabréfin ákvæði um að skylt sé að innleysa þau ef eigandi þeirra segir upp leigusamningi á íbúðinni svo og við andlát hans.

Leiguíbúðir með hlutareign henta sérstaklega vel fyrir fjármögnun og rekstur íbúða fyrir aldraða og öryrkja. Með þessu fyrirkomulagi verða íbúðaskiptin auðveldari fyrir t.d. aldraða sem vilja aðlaga húsnæðismál sín að breyttum forsendum á efri árum og komast í sérstakar íbúðir fyrir aldraða. Hlutareign gefur möguleika á þátttöku við stjórnun og rekstur leiguíbúðanna.

Þegar framkvæmdaaðili lætur leigjanda almenna kaupleiguíbúð í té með sölu á hlutareign er leigugjaldið afborganir af láni/lánum úr Byggingarsjóði ríkisins, auk rekstrarkostnaðar. Þegar leigjandi hættir afnotum á íbúðinni fær hann framlag sitt endurgreitt með verðbótum en án vaxta.

Leigugjald fyrir almenna kaupleiguíbúð miðast við afborganir og vexti af almennu láni (70%), sérstöku viðbótarláni (15%) úr Byggingarsjóði ríkisins og vaxtakostnað af framlagi framkvæmdaaðila þegar það á við, auk almenns rekstrarkostnaðar. Þegar um leiguíbúð er að ræða kemur eignarmyndun vegna afborgunar lána úr Byggingarsjóði ríkisins í hlut framkvæmdaaðila en afborganir af framlagi hans má ekki taka í leigu. Lögð er mikil áhersla á mánaðarlegar greiðslur og er fyrirframgreiðsla óheimil.

Óski leigjandi að kaupa íbúðina á hann rétt á því að uppfylltum skilyrðum laga um Húsnæðisstofnun ríkisins um iðgjaldagreiðslur í lífeyrissjóð. Þá skal gerður kaupsamningur þar sem kveðið er á um mánaðarlegar greiðslur af láni (70%) úr Byggingarsjóði ríkisins. Einnig skal kveðið á um endurgreiðslur sérstaka viðbótarlánsins (15%) til Byggingarsjóðs ríkisins en það er heimilt að endurgreiða á allt að fimm árum frá dagsetningu kaupsamnings.

Pegar kaupandi hefur endurgreitt viðbótarlánið til Byggingarsjóðs ríkisins og framlag framkvæmdaaðila fær hann afsal fyrir íbúðinni og yfirtekur eftirstöðvar lána úr Byggingarsjóði ríkisins.

Almennar kaupleiguíbúðir eru í eðli sínu félagslegar þar sem forsendur fjármögnunar, framkvæmdir og rekstur íbúðanna grundvallast á félagslegum sjónarmiðum. Til að tryggja að almennar kaupleiguíbúðir þjóni áfram tilgangi sínum hvílir kaupskylda á framkvæmdaaðila í fimm ár frá útgáfu afsals. Eftir það á framkvæmdaaðili forkaupsrétt.

Hér verður gerð nánari grein fyrir þeim valkostum sem frumvarpið gerir tillögur um: leiga í félagslegum og almennum kaupleiguíbúðum, leiguíbúðir með 15% og 30% hlutareign og kaup félagslegra og almennra kaupleiguíbúða.

#### Kostnaðarleiga.

Samkvæmt upplýsingum frá tæknideild Húsnæðisstofnunar ríkisins er kostnaðarverð 100 fermetra meðalíbúðar (brúttó) í verkamannabústöðum 4 milljónir króna miðað við athugun í október 1987. Í eftirfarandi dæmum um áætlaða kostnaðarleigu og greiðslubyrði kaupenda í kaupleigukerfinu verður miðað við þessar forsendur.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að í leigugjaldi fyrir kaupleiguíbúð séu fólgnar afborganir, verðbætur og vextir af lánum frá Húsnæðisstofnun ríkisins og vaxtakostnaður af framlagi framkvæmdaaðila, auk almenns rekstrarkostnaðar. Almennt er gert ráð fyrir að vextir af framlagi framkvæmdaaðila, sem fara í leigugjald, verði ekki hærrí en vextir af almennum lánum Byggingarsjóðs ríkisins. Rétt þykir að einungis vaxtagjöld af 15% framlagi framkvæmdaaðila renni í leigu enda kemur eignarmyndun vegna endurgreiðslu 85% kostnaðar í hlut framkvæmdaaðila. Í dæmunum, sem hér fylgja, er gerð grein fyrir kostnaðarleigu miðað við fjármagnskostnað íbúðanna en ekki gerð tilraun til að meta almennan rekstrarkostnað. Þá er gengið út frá því að lánstími sérstaks láns (15%) úr Byggingarsjóði ríkisins til almennra kaupleiguíbúða verði 25 ár og vextir 3,5%.

Leigugjald á mánuði í félagslegum og almennum kaupleiguíbúðum, miðað við 100 fermetra meðalíbúð á 4 milljónir króna og fyrrnefndar lánaforsendur, er sýnt í meðfylgjandi yfirliti. Rétt er að ítreka að almennur rekstrarkostnaður vegna viðhalds, hita og rafmagns er ekki reiknaður með í þessum dæmum.

Í dæminu um leigu í félagslegum kaupleiguíbúðum er miðað við 85% lán með 1% vöxtum sem endurgreiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum á 43 árum og að 3,5% vextir af framlagi framkvæmdaaðila renni í leigu.

#### Félagslegar kaupleiguíbúðir.

	Lánsfjárhæð þús. kr.	Mánaðarlegar leigugreiðslur kr.
1. Afborganir og vextir af láni úr Byggingarsjóði verkamanna . . . . .	3 400	8 300
2. Vextir (3,5%) af framlagi framkvæmdaaðila . . . . .	600	1 750
Samtals	4 000	10 050

Í dæminu um leigu í almennum kaupleiguíbúðum er miðað við 70% lán með 3,5% vöxtum sem endurgreiðist á 40 árum, viðbótarlán (15%) sem endurgreiðist á 25 árum og vaxtagjöld af framlagi framkvæmdaaðila. Miðað er við 100 fermetra íbúð á 4 m.kr.

### Almennar kaupleiguíbúðir.

	Lánsfjárhæð þús. kr.	Mánaðarlegar leigugreiðslur kr.
1. Afborganir og vextir af (70%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins . . . .	2 800	11 200
2. Afborganir og vextir af (15%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins . . . .	600	3 000
3. Vextir (3.5%) af framlagi framkvæmdaaðila . . . . .	600	1 750
Samtals	4 000	15 950

### Hlutareign.

Framkvæmdaaðilum, sem byggja eða kaupa samkvæmt almenna kaupleigukerfinu, er heimilt að selja leigjendum hlutareign í íbúðunum. Almenna reglan er sú að hlutareignin skal vera 30% kostnaðarverðs en öldruðum og öryrkjum má bjóða íbúðirnar með 15% hlutareign. Hér verða sýnd dæmi um leigugreiðslur miðað við mismunandi eigið framlag. Rétt er að taka fram að ekki er reiknaður í mánaðarlegar leigugreiðslur fjármagnskostnaður af eigin framlagi eða almennur rekstrarkostnaður. Miðað er við 100 fermetra íbúð á 4 m.kr.

#### A. 30% hlutareign.

	Lánsfjárhæð og eigið framlag þús. kr.	Mánaðarlegar leigugreiðslur kr.
1. Hlutareign — eigið framlag . . . . .	1 200	—
2. Afborganir og vextir af (70%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins . . . . .	2 800	11.200
Samtals	4 000	11.200

#### B. 15% hlutareign — íbúðir fyrir aldraða eða öryrkja.

	Lánsfjárhæð og eigið framlag þús. kr.	Mánaðarlegar leigugreiðslur kr.
1. Hlutareign — eigið framlag . . . . .	600	—
2. Afborganir og vextir af (70%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins . . . . .	2 800	11.200
3. Afborganir og vextir af (15%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins . . . . .	600	3.000
Samtals	4 000	14.200

### Greiðslukjör kaupenda.

Pegar leigjandi óskar að kaupa íbúðina er gerður kaupsamningur þar sem kveðið er á um mánaðarlegar greiðslur vegna lána frá Húsnæðisstofnun ríkisins og endurgreiðslu framlags framkvæmdaaðila. Í tillögunum er lagt til að endurgreiðslutími framlagsins verði allt að 30 ár en heimilt verði að taka þá vexti sem framkvæmdaaðili þarf að borga lánardrottnum sínum í þessu sambandi. Það er talið eðlilegt með hliðsjón af niðurgreiðslu á húsnæðiskostnaði íbúðareigenda fyrir milligöngu skattkerfisins með sérstökum húsnæðisbótum til íbúðarkaupenda. Í yfirlitinu, sem hér fylgir um endurgreiðslu framlags framkvæmdaaðila, er miðað við 7% vexti og 30 ára lánstíma.



Samkvæmt þessum forsendum verður greiðslubyrði kaupenda félagslegra kaupleiguíbúða eftirfarandi:

#### Félagslegar kaupleiguíbúðir.

	Lánsfjárhæð þús. kr.	Mánaðarlegar greiðslur kr.
1. Afborganir og vextir af láni úr Byggingarsjóði verkamanna . . .	3 400	8.300
2. Endurgreiðsla (15%) framlags framkvæmdaaðila . . . . .	600	4.000
Samtals	4 000	12.300

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að við kaup á almennri kaupleiguíbúð leggi kaupandi fram 15% og greiði upp sérstaka viðbótarlánið. Lagt er til að endurgreiðsla lánsins geti farið fram á allt að fimm árum eftir nánara samkomulagi við framkvæmdaaðila.

Meðfylgjandi dæmi sýnir greiðslukjör kaupanda í almennri kaupleiguíbúð.

#### Almennar kaupleiguíbúðir.

	Lánsfjárhæðir og eigið framlag þús. kr.	Mánaðarlegar greiðslur kr.
1. Eigið framlag — viðbótarlán greitt upp* . . . . .	600	-
2. Afborganir og vextir af (70%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins . .	2 800	11.200
3. Endurgreiðsla (15%) framlags framkvæmdaaðila . . . . .	600	4.000
Samtals	4 000	15.200

\* Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að kaupandi í almennri kaupleiguíbúð greiði viðbótarlánið (15%) upp. Heimilt er að greiða það á allt að fimm árum frá dagsetningu kaupsamnings samkvæmt samkomulagi við framkvæmdaaðila. Því er eigið framlag til endurgreiðslu á viðbótarlánum ekki reiknað með mánaðarlegum greiðslum í þessu yfirliti.

#### Niðurstöður könnunar.

Pegar undirbúningur að gerð frumvarpsins hófst í júlí 1987 var öllum sveitarfélögum og félagasamtökum, sem starfa að húsnæðismálum, sent dreifibréf til kynningar. Jafnframt var óskað eftir upplýsingum um stöðu félagslegra íbúðabygginga, áætlaða þörf fyrir kaupleiguíbúðir og einnig var beðið um ábendingar varðandi útfærslu hugmynda um kaupleiguíbúðir.

Viðbrögð við dreifibréfi félagsmálaráðuneytisins voru mjög jákvæð og augljóst að mörg sveitarfélög og félagasamtök telja þennan kost henta vel við núverandi aðstæður í húsnæðismálum landsmanna. Dreifibréfið var sent út seinni hluta júlí og ein ítrekun send í byrjun október. Frekari eftirrestur eða auglýsingar voru ekki viðhafðar í þessu sambandi.

Svör bárust frá 87 sveitarfélögum og 6 félagasamtökum. Mjög greinargóðar upplýsingar bárust um stöðu félagslegra íbúðabygginga víðs vegar um landið. Er þess vænst að þær geti orðið undanfari völdtækara samstarfs húsnæðisyrivalda og sveitarfélaga varðandi áætlanagerð um íbúðabyggingar og mikilvægur undirbúningur fyrir endurskoðun félagslegs hluta húsnæðislánakerfisins sem nú stendur fyrir dyrum.

Ábendingar sveitarstjórnarmanna og forráðamanna félagasamtaka, sem fram komu í þessari könnun, eru mjög gagnlegar og höfðu völdtæk áhrif á mótun þessa frumvarps. Í svörum þeirra var m.a. bent á nauðsyn þess að opna nýja möguleika á samstarfi sveitarfélaga og einstaklinga eða félagasamtaka og fleiri aðila um lausn húsnæðisvandans á landsbyggðinni. Fram kom að þörf fyrir leiguíbúðir byggðar á félagslegum forsendum væru ekki eingöngu bundnar við þá sem af félagslegum ástæðum þurfa aðstoð við húsnæðisöflun.

Lögð var áhersla á nauðsyn þess að sveitarfélög geti boðið leiguíbúðir fyrir aðkomufólk sem ekki er viðbúið því að fjárfesta um leið og það flyst á viðkomandi stað en hefði þann möguleika opinn án þess að þurfa að skipta um íbúð. Jafnframt var ítrekað mikilvægi þess að nýtt fyrirkomulag tæki mið af eðli fasteignamarkaðar á landsbyggðinni og þeirri áhættu sem fylgir íbúðarfjárfestingu ef viðkomandi hefur ekki staðfastan ásetning um framtíðarþúsetu á staðnum.

Einnig var vakin athygli á þörf sveitarfélaga á leiguhúsnæði til eigin nota fyrir starfsfólk sitt, vegna tímabundinna starfa aðkomufólks, vegna ungs fólks sem er að stofna heimili og aldraðra sem vilja aðlaga húsnæðismál sín breyttum aðstæðum á efri árum. Frá forsvarsmönnum félagasamtaka kom m. a. ábending um að æskilegt væri að innan kaupleigukerfisins yrði möguleiki á að bjóða leiguíbúðir með sölu á hlutareign í íbúðunum. Öll þessi atriði hafa verið höfð til hliðsjónar við útfærslu kaupleigufyrirkomulagsins og því má segja að viðtækt samráð hafi verið haft með þessum hætti.

Ljóst er að þau sveitarfélög og félagasamtök, sem hafa svarað í könnuninni, telja mikla þörf á kaupleiguíbúðum á næstu árum. Samkvæmt áætlunum þeirra sveitarfélaga, sem tiltaka ákveðinn fjölda kaupleiguíbúða á næstu þremur árum, er eftirspurnin tæplega 1100 íbúðir. Óskir sveitarfélaga skiptast milli landshluta á eftirfarandi hátt:

#### Þörf fyrir kaupleiguíbúðir.

Skipting eftir landshlutum	Fjöldi íbúða
Reykjavík*	0
Reykjanes	375
Vesturland	89
Vestfirðir	194
Norðurland vestra	95
Norðurland eystra*	86
Austurland	138
Suðurland	105
Samtals	1082

\* Í svari frá Reykjavíkurborg kemur fram að engar ákvarðanir hafa verið teknar um byggingu kaupleiguíbúða. Varðandi Norðurland eystra er rétt að taka fram að áætlun fyrir Akureyri liggur ekki fyrir.

Sex félagasamtök, sem starfa að húsnæðismálum, sendu inn svör og er þörf þeirra áætluð um 1145 íbúðir (meðaltal) næstu þrjú árin. Öryrkjabandalagið vísar í svari sínu til 200 manna biðlista eftir leiguíbúðum. Sjálfsbjörg, landssamband fatlaðra, gerði bréfluga könnun fyrir ári og er þörfin fyrir kaupleiguíbúðir á þeim forsendum áætluð vera 160–180 íbúðir á næstu þremur árum. Í svari frá Þroskahjálpi er vísað til umsóknar um 10 leiguíbúðir hjá Byggingarsjóði verkamanna. Samtök aldraðra nefna 50–60 íbúðir, Stúdentaráð Háskóla Íslands telur þörf fyrir 150 leiguíbúðir á næstu þremur árum og Landssamband húsnæðissamvinnufélaga telur þörfina 500–600 íbúðir næstu þrjú árin.

Í þessu sambandi er rétt að minnst könnunar Húsnæðisstofnunar ríkisins á þörf fyrir leiguhúsnæði árið 1986. Heildarniðurstöður voru þær að leiguíbúðaþörf fram til ársins 1990 væri á bilinu 2500–3000 íbúðir.

#### Byggingarframkvæmdir.

Svörin í könnun félagsmálaráðuneytisins bera með sér að tillögurnar um kaupleiguíbúðir hafa almennt hlotið góðar viðtökur. Viðbrögðin eru sérstaklega sterk á landsbyggðinni enda er víða kveðið fast að orði um húsnæðisvanda landsbyggðarinnar í svörum sveitarstjórnarmanna.

Undanfarin ár hefur dregið úr íbúðabyggingum hér á landi. Tímabilið 1976–1980 voru fullgerðar árlega að meðaltali um 2200 íbúðir. Síðastliðin sex ár er meðaltalið um 1660 íbúðir á ári. Árið 1986 voru íbúðabyggingar í algjöru lágmarki en þá var byrjað á aðeins 1163 íbúðum. Framkvæmdir við nýjar íbúðir hafa ekki verið jafnlitlar allar götur síðan 1969. Það sem einkennir þessa þróun er að samdráttur undanfarinna ára tekur nær eingöngu til landsbyggðarinnar. Þetta sést vel á meðfylgjandi yfirliti um hlutfallslega skiptingu framkvæmda við íbúðarhúsnæði eftir landshlutum.

### Framkvæmdir við íbúðabyggingar 1976—1986.

#### Hlutfallsleg skipting eftir landshlutum.

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Reykjavík .....	30,1	25,7	23,9	25,8	28,3	29,4	30,6	38,9	41,1	47,7	48,2
Reykjanes .....	27,8	32,1	31,5	28,5	29,7	29,5	34,5	30,1	32,4	28,1	24,1
Vesturland .....	6,9	6,6	7,6	7,0	7,7	6,9	4,9	5,5	4,5	3,7	3,1
Vestfirðir .....	4,4	5,2	4,4	5,3	5,0	5,5	4,4	2,5	2,9	3,1	2,2
Norðurl. v. ....	5,0	4,9	5,2	5,8	4,7	4,2	4,6	3,1	2,2	3,6	2,3
Norðurl. e. ....	11,2	12,2	13,3	14,2	11,1	11,0	8,8	8,7	6,3	5,1	5,1
Austurland .....	5,3	4,8	6,3	6,6	5,9	6,6	5,0	4,7	4,3	3,2	4,6
Suðurland .....	9,3	8,5	7,6	7,0	7,5	6,8	7,1	6,5	6,2	5,4	10,5
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Heimild: Þjóðhagsstofnun.

Þessi þróun kemur einnig skýrt fram í ársskýrslum Húsnæðisstofnunar ríkisins síðastliðin ár ef lánveitingar stofnunarinnar eru athugaðar eftir landshlutum. Þörf á sérstöku átaki í húsnæðismálum víða á landsbyggðinni verður enn frekar augljós þegar sú staðreynd blasir við að nýja húsnæðislánakerfið hefur enn ekki náð að þjóna landsbyggðinni til jafns við höfuðborgar- og Reykjanessvæðið. Þetta sést m.a. á því að yfir 70% af þeim lánslofordum til íbúðabyggjenda eða kaupenda, sem Byggingarsjóður ríkisins hefur gefið út samkvæmt nýja kerfinu fram til mars 1987, eru frá umsækjendum sem búa í Reykjavík og Reykjaneskjördæmi. Þessi staða landsbyggðarinnar verður enn lakari ef lánslofordin eru athuguð með hliðsjón af því hvar byggja eða kaupa á íbúðirnar sem lánað er til, en margir umsækjenda utan af landi eru að fjárfesta á höfuðborgarsvæðinu. Tillögur þessa frumvarps um kaupleiguíbúðir taka sérstaklega mið af nauðsynlegu átaki í húsnæðismálum í þágu landsbyggðarinnar.

#### Félagslegar íbúðabyggingar.

Félagslegar íbúðabyggingar hér á landi eiga sér langa sögu. Fyrstu lögum um verkamannabústaði voru samþykkt árið 1929. Umbætur í félagslega húsnæðislánakerfinu hafa ævinlega verið snar þáttur í kjarabaráttu verkalýðsfélaganna. Í kjölfar samninga árið 1965 var gefin út svokölluð „júlífirlýsing“ sem var undanfari hinna miklu framkvæmda í Breiðholti. Gerður var samningur um byggingu 1250 íbúða í Reykjavík á vegum ríkisins og Reykjavíkurborgar í samvinnu við verkalýðsfélögin. Þar af voru 200 leiguíbúðir sem komu í hlut Reykjavíkurborgar.

Önnur áætlun á þessu sviði leit dagsins ljós á árinu 1973. Þá var lögum um Húsnæðisstofnun breytt með það fyrir augum að sveitarfélög, sem ekki áttu kost á íbúðum

framkvæmdaáætlunar, gætu byggt leiguíbúðir. Gert var ráð fyrir að byggðar yrðu allt að 1000 íbúðir á fimm árum. Lánað var allt að 80% byggingarkostnaðar til 33 ára en vaxtakjör voru þau sömu og á almennum lánum Byggingarsjóðs ríkisins. Á þessum árum var mikil verðbólga og nafnvextir því háir. Skattfrádráttur einstaklinga vegna vaxtagjalda af húsnæðislánum var ein helsta aðstoð samfélagsins til húsnæðisöflunar á þessum árum. Þessa aðstoð gátu leigjendur ekki notfært sér auk þess sem greiðslubyrði af lánum og 20% framlagi sveitarfélagsins var hærri en hægt var að krefjast í leigu. Það var því hagkvæmara að eiga en leigja á þessum árum enda miðaðist hin óbeina aðstoð samfélagsins fyrir milligöngu skattkerfisins eingöngu við einstaklingsbundna húsnæðiseign. Þetta leiddi m.a. til þess að lögum um leiguíbúðir sveitarfélaga var breytt árið 1976 og heimilað að selja þær án nokkurra kvaða á almennum markaði. Samtals voru byggðar 849 leiguíbúðir samkvæmt þessum lögum og hefur ríflegur helmingur þeirra verið seldur út á hinn almenna markað.

Árið 1980 tóku gildi ný lög um Húsnæðisstofnun ríkisins. Með þessum lögum var verkaskipting opinberu byggingarlánasjóðanna skýrt afmörkuð og Byggingarsjóði verkamanna falið að sjá um félagslegar íbúðabyggingar, verkamannabústaði og leiguíbúðir sveitarfélaga. Í lögnum var einnig að finna þau nýmæli að kveðið var á um það að stefnt skyldi að því að Byggingarsjóður verkamanna geti fjármagnað a.m.k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðarþörf landsmanna. Fjármögnun félagslegra íbúðabygginga var eflid og sjóðnum tryggðir nýir tekjustofnar. Á árabílinu 1980–1986 hafa verið byggðar eða keyptar 1221 íbúðir í verkamannabústöðum en einungis um 75 leiguíbúðir, fjármagnaðar úr Byggingarsjóði verkamanna, hafa verið byggðar á þessu tímabili. Nærri lætur að félagslegar íbúðabyggingar séu um 10% af heildarstofni íbúða hér á landi.

Af þessu yfirliti má augljóst vera að efla þarf félagslegar íbúðabyggingar og þá sérstaklega byggingu leiguíbúða á vegum sveitarfélaga eða félagasamtaka.

Með þessu nýja fyrirkomulagi verður sveitarfélögum og félagasamtökum gert kleift að kaupa eða byggja kaupleiguíbúðir bæði fyrir almennan markað og lágláunafólk sem þarf aðstoð við húsnæðisöflun. Kaupleiguíbúðirnar er tilraun til að auka jöfnuð milli eignar og leigu en við útfærslu hugmynda var tekið mið af aðstoð skattkerfisins við húseigendur. Jafnframt stuðlar þetta fyrirkomulag að auknum möguleikum landsbyggðarinnar gagnvart húsnæðislánakerfinu. Markmið kaupleigukerfisins er m.a. að draga úr aðskilnaði í húsnæðismálum milli tekjuhópa. Gert er ráð fyrir að hin félagslega aðstoð kaupleigukerfisins verði tekjubundin og vaxtakjör hækki þegar hagar vænkast.

Í fjárlögum fyrir 1988 er gert ráð fyrir 273 millj. kr. á útlánaáætlun Húsnæðisstofnunar ríkisins sérstaklega vegna kaupleiguíbúða. Framlög til Byggingarsjóðs verkamanna munu aukast á þessu ári og ætla má að útlánageta sjóðsins nær tvöfaldist miðað við árið á undan. Í tillögnum er gert ráð fyrir að sveitarfélög eða félagasamtök geti fjármagnað eigið framlag með sölu skuldabréfa til lífeyrissjóða, einstaklinga og fleiri aðila. Ef byggðar verða 300 kaupleiguíbúðir, svo dæmi sé tekið, og skuldabréf seld lífeyrissjóðum vegna framlags sveitarfélaga væru þau skuldabréfakaup rétt rúmlega 1% af ráðstöfunarfé lífeyrissjóða á þessu ári.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### Um 1. gr.

Til þess að heimilt sé að veita sérstakt lán úr Byggingarsjóði ríkisins til almennra kaupleiguíbúða er nauðsynlegt að stofna nýjan lánaflokk. Hinn nýi lánaflokkur felur í sér heimild til þess að veita 15% lán til almennra kaupleiguíbúða til viðbótar 70% láni sem gert er ráð fyrir í 2. og 3. gr. frumvarpsins.

#### Um 2. gr.

Þar sem hinn nýi lánaflokkur almennra kaupleiguíbúða byggist á því að sveitarfélög, félagasamtök eða fyrirtæki eigi kost á 70% láni úr Byggingarsjóði ríkisins til byggingar eða kaupa á nýjum almennum kaupleiguíbúðum er nauðsynlegt að tryggja þá lánsheimild sérstaklega í þessu ákvæði.

Lánið má nema 70% af kostnaðaráætlun eða af raunverulegu kaupverði. Þó má lán aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Skilyrði fyrir lánveitingu er að fyrrnefndir aðilar hafi sýnt fram á það að nauðsynlegt sé að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu. Vísað er til skýringa með c-lið 4. gr. frumvarpsins um það með hverjum hætti umsækjandi geri grein fyrir nauðsyn þess að auka framboð af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

#### Um 3. gr.

Einnig er gert ráð fyrir að heimilt verði að kaupa notaðar íbúðir sem almennar kaupleiguíbúðir þegar það þykir henta. Að öðru leyti er vísað til athugasemda með 2. gr. frumvarpsins.

#### Um 4. gr.

a.

Fyrirkomulag kaupleiguíbúðanna byggist á þeirri nýjung í húsnæðismálum hér á landi að íbúarnir eigi kost á því að velja um leigu eða kaup á íbúðinni.

Reiknað er með því að þetta nýja fyrirkomulag auki fjölbreytni í húsnæðismálum, auki framboð leiguíbúða og opni nýja leið sem geri fólki fært að eignast íbúð með jöfnum mánaðarlegum greiðslum.

Lagt er til að ýmist standi sveitarfélög ein að framkvæmdunum, félagasamtök eða fyrirtæki standi ein að þeim eða þessir aðilar í sameiningu.

Fjár til almennra kaupleiguíbúða skal aflað með eftirfarandi hætti: Í fyrsta lagi með tveimur lánnum úr Byggingarsjóði ríkisins. Annars vegar 70% láni skv. 13. eða 14. gr. laganna. Hins vegar með 15% viðbótarláni úr Byggingarsjóði ríkisins. Við ákvörðun um fjárhæð lánanna er reiknað með sams konar hámarksreglu og gildir um félagslegar íbúðir, þ.e. lánsfjárhæð takmarkist af þeim kostnaði sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt sem grundvöll lána úr Byggingarsjóði verkamanna. Í öðru lagi skal fjárins aflað með 15% framlagi á vegum framkvæmdaaðila.

Með félagasamtökum er í frumvarpi þessu átt við þau félög sem starfa að húsnæðismálum með því að eiga og sjá um rekstur á húsnæði í þágu félagsmanna sinna. Má hér m.a. nefna félög fatlaðra, öryrkja og aldraðra, húsnæðissamvinnufélög og aðra sambærilega aðila. Félagsmálaráðherra skal staðfesta að félagasamtökin fullnægi framangreindu skilyrði. Áður en sú staðfesting á sér stað, kannar ráðherra einnig hvort félagasamtökin hafi fjárhagslegt bolmagn til þess að takast á hendur þá ábyrgð sem því fylgir að koma á fót almennum kaupleiguíbúðum. Ráðherra skal setja reglugerð um þau skilyrði sem félagasamtökin eiga að uppfylla, t.d. um stofnun varasjóðs.

Ráðherra setur einnig nánari skilyrði um fjárhagslega stöðu og ábyrgð fyrirtækja með reglugerð.

b.

Eitt af nýmælum þessa frumvarps er það að gert er ráð fyrir nýjum lánaflokki úr Byggingarsjóði ríkisins sem feli í sér heimild til að veita 15% viðbótarlán við 70% hámarkslán til að kaupa eða byggja almennar kaupleiguíbúðir.

Ef framkvæmdaaðili sýnir fram á að nauðsynlegt sé að auka húsnæði í sveitarfélaginu getur viðkomandi aðili sótt um 15% lán úr Byggingarsjóði ríkisins til viðbótar hámarksláni skv. 13. eða 14. gr. laganna. Framkvæmdaaðili fær lánið til allt að 25 ára. Selji hann hins vegar almenna kaupleiguíbúð skal kaupandi greiða framkvæmdaaðila lánið á fimm árum.

Um vaxtakjör vísast til þess sem segir í almennum athugasemdum.

c.

Nauðsynlegt er að mjög sé vandað til undirbúnings að því að koma á fót almennum kaupleiguíbúðum. Því er lögð á það áhersla að framkvæmdaaðili afli staðgóðra upplýsinga um öll grundvallaratriði áður en hafist verði handa. Hér er í fyrsta lagi átt við nákvæmar upplýsingar og áætlanir um fyrirhugaðar framkvæmdir. Í öðru lagi að þörf á íbúðum í sveitarfélaginu næstu þrjú árin liggi ljós fyrir. Og í þriðja lagi að tryggt sé að framkvæmdaaðili hafi bolmagn til þess að ráðast í það ábyrgðarmikla verkefni sem hér er á ferðinni.

Samhliða framangreindum undirstöðuatriðum þarf framkvæmdaaðili að sýna fram á það með greinargerð að af sérstökum tilgreindum ástæðum þurfi að auka framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu. Hverjar þær sérstöku ástæður eru ræðst af staðbundnum þörfum og vísast um það efni til almennra athugasemda með frumvarpinu.

Frumkvæðið að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum er hjá framkvæmdaaðilum og er ábyrgðin í samræmi við það. Sú ábyrgð felst m.a. í því að framkvæmdaaðili sjái um greiðslur afborgana af lánum til Byggingarsjóðs ríkisins, allt til útgáfu afsals, ef íbúð er seld, auk ábyrgðar á framkvæmdum í upphafi og rekstri leiguíbúða.

Sú ríka ábyrgð, sem hvílir á framkvæmdaaðila á byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum, kemur einnig fram í því að sú ábyrgð verður ekki framseld til annars aðila enda þótt sérstakri nefnd verði e.t.v. falið að sjá um verkefnið. Ef félagsamtök eða fyrirtæki standa ein að framkvæmdum er þeim skylt að hafa fullt samráð við sveitarstjórn, enda skulu framkvæmdir þessara aðila hljóta samþykki viðkomandi sveitarstjórnar.

Þegar undirbúningsvinnu er lokið og umsókn um lán send Byggingarsjóði ríkisins tekur framkvæmdaaðili jafnframt að sér að afla 15% framlags til framkvæmdanna og ber fulla ábyrgð þar að lútandi. Í þeirri ábyrgð felst m.a. að fari kostnaður fram yfir kostnaðargrundvöll Byggingarsjóðs verkamanna ber framkvæmdaaðili þann umframkostnað.

d.

Með hliðsjón af markmiði kaupleiguíbúða og fyrirkomulagi fjármögnunar þeirra er talið rétt að girða fyrir byggingu á mjög stórum íbúðum. Því er lagt til að ekki verði veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m<sup>2</sup> brúttó. Um útreikning og stærðarreglu gildi sömu ákvæði og eru í 8. gr. rg. nr. 181/1987.

Lagt er til að meginreglan verði sú að ekki skuli byggðar eða keyptar almennar kaupleiguíbúðir þar sem bílskúr eða bílskýli fylgir íbúð. Sé það hins vegar nauðsynlegt af skipulagsástæðum verði ekki lánað til þess kostnaðarauka sem það hefur í för með sér og er það sams konar regla og gildir um íbúðir í verkamannabústöðum. Þó er lagt til að heimilt verði að gera undantekningu frá þeirri meginreglu þegar fatlaðir eiga í hlut sem þurfa nauðsynlega á bílskúr eða bílskýli að halda vegna fötlunar sinnar.

Að öðru leyti þarfnast greinin ekki skýringa.

e.

Sveitarfélög eða aðrir framkvæmdaaðilar, sem standa að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum og fá til þess tvö lán úr Byggingarsjóði ríkisins, annars vegar almennt lán (70%) og hins vegar sérstakt lán (15%), eiga að sjá um að afla þess fjár sem á vantar.

Lagt er til að sérstaklega verði heimilað af afla hluta kostnaðarins með sölu skuldabréfa til þess fólks sem hyggst taka á leigu almenna kaupleiguíbúð en vill tryggja sér afnotarétt á íbúðinni með því að kaupa í henni eignarhluta. Samkvæmt þessari tillögu getur eignarhluti aldraðra og öryrkja, sem velja þennan kost, verið 15%. Einnig er lagt til að framkvæmdaðilum verði heimilað að selja einstaklingum, sem vilja tryggja sér afnotarétt á íbúð, skuldabréf fyrir 30% af kostnaðarverði. Skuldabréf þessi skulu bundin lánskjaravísitölu en vaxtalaus.

Samkvæmt tillögunum er afnotaréttur sá, sem leigutaki tryggir sér með kaupum á eignarhluta í íbúð, hvorki framseljanlegur né heldur erfist hann við andlát leigjandans, sjá nánar um þetta atriði í skýringum við i-lið 4. gr.

f.

Ljóst er að ráðstöfun á íbúðunum verður á vegum þeirra sem standa að framkvæmdunum. Þar sem hér er ekki um félagslegar íbúðir að ræða þykir ekki rétt að lögbinda sérstakar úthlutunarreglur. Hins vegar er lagt til að framkvæmdaaðila verði skylt að kynna úthlutunarreglur sínar almenningi.

Þar sem íbúðir í almennum kaupleiguíbúðum eru ekki sérstaklega ætlaðar láglaunafólki er ljóst að hér getur fólk í öllum þjóðfélagsþópum átt möguleika á íbúð. Ræðst það væntanlega af staðbundnum þörfum í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Með almennum kaupleiguíbúðum á því að geta dregið úr húsnæðisvanda landsbyggðarinnar en eins og kunnugt er hefur landsbyggðin dregist mjög aftur úr í húsnæðismálum á undanförunum árum. Slíkt byggðasjónarmið lá enda að baki hugmyndinni um almennar kaupleiguíbúði þegar í upphafi.

g.

Eitt af mikilsverðustu nýmælum þessa frumvarps er það val sem fólk hefur verði frumvarpið að lögum. Valið stendur um þrjá kosti þegar um almennar kaupleiguíbúðir er að ræða:

- leigu á íbúð með kauprétti,
- leigu með kaupum á eignarhluta í íbúð sem tryggi fólk öruggan afnotarétt á íbúðinni,
- kaup á íbúð.

Þar sem áherslan er lögð á val fólks í þessum efnum er framkvæmdaaðila óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verði leigð eða seld.

h.

Í greininni er fjallað um leigu á íbúð þar sem leigutaki á rétt á að kaupa íbúðina innan tilskilins frests. Framkvæmdaaðili ákveður hver sá frestur skuli vera. Hann skal þó eigi vera skemmri en fimm ár.

Mikilvægt er að leigjanda sé ljóst hvaða kjör verði í boði ef hann neytir kaupréttarins. Því er lagt til að um þetta atriði verði kveðið á um í leigusamningi, að svo miklu leyti sem upplýsingar þar að lútandi liggja fyrir á þeim tíma. Ljóst er að kjör af lánnum Byggingarsjóðs ríkisins geta breyst. Hins vegar á framkvæmdaaðili að geta veitt upplýsingar um það, þegar við gerð leigusamnings, hver verði kjör vegna 15% framlagsins.

Meðan íbúð er í leigu og kaupréttur í fullu gildi eiga tvær sérreglur við. Í fyrsta lagi eiga ákvæði laga um húsaleigusamninga um uppsögn af hálfu leigusala ekki við nema því aðeins að leigutaki sýni af sér vanefndir. Í öðru lagi er hér lögð til undantekningarregla um heimild til framsals á afnotarétti á íbúð milli hjóna, svo sem við hjónaskilnað eða andlát maka.

Lögð er tilkynningarskylda á framkvæmdaaðila er líða tekur á frest þann er leigutaki hefur til ákvörðunar um það hvort hann hyggist neyta kaupréttar. Framkvæmdaaðili skal þannig tilkynna leigutaka með þriggja mánaða fyrirvara að frestur hans til kaupa á íbúðinni

sé að renna út. Hafni leigutaki kauprétti eða sendi ekki tilkynningu um að hann hyggist neyta hans, innan tilskilins frests, breytist samningssamband aðila í venjubundinn leigusamning og eiga uppsagnarákvæði laga um húsaleigusamninga við frá þeim tíma.

Um leigugjald vísast til þess sem segir í almennum athugasemdum.

Mikilvægt er að leiga verður einungis greidd mánaðarlega og er óheimilt að semja um annað fyrirkomulag. Ákvæði laga um húsaleigusamninga um fyrirframgreiðslu eiga því ekki við.

Að öðru leyti gilda lög um húsaleigusamninga um samskipti aðila eftir því sem við á.

i.

Hér er um að ræða sams konar fyrirkomulag og heimilað er með 58. gr. laganna nr. 60/1984, sbr. c-lið 33. gr., þ.e. framkvæmdaaðili geti selt leigutaka eignarhluta í íbúð til tryggingar á ótímabundnum afnotarétti á íbúð með tilteknum kvöðum um afnotarétt og endurgreiðslu.

Meginreglan er sú að eignarhluti nemi 30% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar. Þegar um elli- eða örorkulífeyrisþega er að ræða getur eignarhlutinn numið lægra hlutfalli, þ.e. 15%.

Enda þótt meginreglan sé sú að leigutaki samkvæmt þessari grein tryggi sér ótímabundinn afnotarétt á íbúðinni og leigusamningur verði því óuppsegjanlegur af hálfu framkvæmdaaðila á það ekki við ef um verulegar vanefndir leigutaka verður að ræða.

Þar sem kaupandi eignarhlutans verður annar sameigenda húsnæðisins ber hann ábyrgð á rekstri þess og viðhaldi í samræmi við eignarhluta sinn. Um réttarsamband sameigenda að öðru leyti vísast til almennra reglna eignarréttarins.

Við kaup leigutaka á eignarhlut í íbúð lækkar leigugjald hans. Sú lækkun á annars vegar rætur sínar að rekja til þess hluta ábyrgðar á rekstri og viðhaldi húsnæðis sem leigutaki greiðir nú í samræmi við eignarhluta sinn. Hins vegar lækkar leigugjald sem nemur vöxtum af því framlagi sem leigutaki hefur fest kaup á.

Eins og áður er fram komið fylgir kaupum á eignarhluta tiltekin kvöð um afnotarétt leigutaka. Hér er því einungis um persónulegan rétt hans að ræða og geta því aðrir ekki nýtt sér þann rétt. Falli leigutaki frá eða hætti afnotum af íbúð skal eignarhlutinn endurgreiddur með fullum verðbótum samkvæmt lánsklaravísitölu en án vaxta. — Heimilt er þó að veita undanþágu frá þessari meginreglu þegar um hjón er að ræða og annað fellur frá, þau skilja, gera kaupmála eða nnað hjóna situr í óskiptu búi.

j.

Ákveði leigutaki innan tilskilins frests að neyta kaupréttar á íbúð er gerður kaupsamningur milli aðila.

Rétt þykir að gerð sé sú krafa til leigutaka sem hyggst festa kaup á almennri kaupleigusfúð að hann uppfylli skilyrði 12. gr. laganna um rétt til láns úr Byggingarsjóði ríkisins. Hér er fyrst og fremst átt við hið almenna skilyrði um iðgjaldagreiðslu í lífeyrissjóð og skuldabréfakaup þess sjóðs af Húsnæðisstofnun ríkisins. Einnig gæti verið um það að ræða að leigutaki falli undir sérákvæði 2.–5. mgr. 12. gr. enda þótt skilyrði um iðgjaldagreiðslu til lífeyrissjóðs sé ekki fullnægt.

Kaupverð íbúðar er upphaflegt kostnaðarverð hennar eða síðasta söluverð, framreiknað samkvæmt vísitölu lánskjara.

Kaupsamningur kveður á um eftirfarandi greiðslur:

1. ársvexti, afborganir og verðbætur af áhvílandi lánum Byggingarsjóðs ríkisins,
2. endurgreiðslu á 15% framlagi sem útvegað hefur verið af hálfu framkvæmdaaðila; bent skal á að þessi þáttur féll ekki undir leigugjald;



3. vaxtakostnað af 15% framlagi; hafi svo verið ákveðið við gerð leigusamnings að einungis hluti af vaxtakostnaði framlagsins félli undir leigu er framkvæmdaaðila nú heimilt að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af framlaginu en hann greiddi við leigu, allt að þeim vöxtum sem hann greiðir lánardrottni sínum. — Rök fyrir því að kaupandi greiði hærri vexti en leigjandi byggjast á því skatthagragði sem íbúðarkaupendum er búið og vísast um það atriði til almennra athugasemda með frumvarpinu.

Við kaupsamning samkvæmt þessari grein er réttarstaða kaupanda sú að annars vegar öðlast hann efnislegan eignarrétt á íbúð og hins vegar hefur hann réttarstöðu kaupanda. Réttarstaða þessi helst síðan óbreytt þar til kaupandi hefur greitt framlag til framkvæmdaaðila að fullu og afsal verið gefið út. Þá fyrst öðlast kaupandinn formlegan eignarrétt á íbúðinni. Reiknað er með að kaupsamningstímabil þetta geti verið allt að 30 árum.

Mikilvægt er að framkvæmdaaðili beri ábyrgð á greiðslum af lánum Byggingarsjóðs ríkisins þar til afsal á sér stað enda er hann þinglýstur eigandi allt til þess tíma. Framkvæmdaaðili skal sjá um að reikna út mánaðarlegar greiðslur kaupanda af (70%) láni úr Byggingarsjóði ríkisins og endurgreiðslur á framlagi framkvæmdaaðila. Við kaup á íbúð skal kaupandi greiða viðbótarlánið upp á allt að fimm árum samkvæmt samkomulagi við framkvæmdaaðila. Framkvæmdaaðili sér síðan um greiðslur af lánum til Byggingarsjóðs ríkisins.

Ef kaupandi, sem gert hefur bindandi kaupsamning um almenna kaupleiguíbúð, hyggst selja íbúðina áður en hann hefur greitt framlag til framkvæmdaaðila og fengið afsal að íbúðinni er honum sú leið fær að gera full skil við framkvæmdaaðila um greiðslu á framlaginu og bjóða íbúðina síðan til sölu með forkaupsrétti framkvæmdaaðila. Hugsanlegt er einnig að í slíku tilfalli komist aðilar að samkomulagi um riftun á kaupsamningi samkvæmt almennum reglum.

k.

Við útgáfu afsals yfirtekur kaupandi áhvílandi veðskuldir. Allt fram til þess tíma hefur sveitarfélag eða annar framkvæmdaaðili séð um skuldaskil milli kaupanda og Byggingarsjóðs ríkisins og kaupandi því snúið sér til framkvæmdaaðila með allar greiðslur og afborganir.

Eins og áður hefur komið fram er reiknað með að tímabilið frá gerð kaupsamnings og til afsals geti verið allt að 30 árum. Hér getur því verið um langan tíma að ræða sem framkvæmdaaðili ber ábyrgð á því að inna greiðslur af hendi til Byggingarsjóðs ríkisins.

l.

Lagt er til að þeim sem fest hafa kaup á almennri kaupleiguíbúð sé óheimilt að leigja út íbúðina nema að fengnu samþykki framkvæmdaaðila. Verði hér misbrestur á skulu verðbætur til eiganda felldar niður þann tíma sem íbúðin hefur verið leigð út án heimildar. Einnig verði framkvæmdaaðila þá heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda.

Hér er höfð hliðsjón af þeim reglum sem gilda um íbúðir í verkamannabústöðum, sjá 48. gr. (verður 65. gr.) laganna.

m.

Til að tryggja að almennar kaupleiguíbúðir verði áfram á vegum framkvæmdaaðila og þjóni þannig áfram tilgangi sínum er lagt til að framkvæmdaaðili hafi kaupskyldu á íbúðunum í fimm ár frá útgáfu afsals og síðan forkaupsrétt. Með því móti hefur framkvæmdaaðili áfram ráðstöfunarrétt yfir þessum íbúðum meðan enn er þörf á þessari sérstöku uppbyggingu.

Ef forkaupsrétti er hafnað eða íbúð hefur verið í eigu sama aðila í 30 ár er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði. Skilyrði þess er þó að hann greiði upp skuld gagnvart framkvæmdaaðila.

n.

Með greininni er seljanda tryggt að við sölu íbúðar fái hann það fé endurgreitt, sem hann hefur lagt í íbúðina, með fullum verðbótum en engan söluhagnað. Hér er höfð hliðsjón af þeim reglum sem gilda um endursölu íbúða í verkamannabústöðum.

Ákvæðin um fyrningu eru þau sömu og gilda um íbúðir í verkamannabústöðum. Sama gildir um áhrif vanrækslu á viðhaldi á rétt seljanda til endurgreiðslu.

o.

Þar sem öll ábyrgð á almennum kaupleiguíbúðum er í höndum sveitarstjórnar eða annars framkvæmdaaðila er eðlilegt að sú ábyrgð haldist allan ferilinn allt til endursölu íbúðanna. Því er lagt til að það heyri undir framkvæmdaaðila að annast útreikning á söluverði íbúðanna. Ef til ágreinings kemur milli aðila er lagt til að húsnæðismálastjórn skeri úr um.

Hvað varðar útreikning á endursöluverði og eignarhluta seljanda er stuðst við ákvæði laga um endursölu á íbúðum í verkamannabústöðum sem byggðir eru eftir 1980, að því undanskildu að ekki er tekið mið af markaðsverði íbúða á hverjum stað. Með greininni er seljanda tryggt að við endursölu íbúðar fái hann endurgreitt það sem hann hefur lagt í íbúðina en engan söluhagnað, sbr. hér til hliðsjónar athugasemdir með n-lið 4. gr.

Gert er ráð fyrir að heimilt verði að endurlána framkvæmdaaðila ef uppfærðar eftirstöðvar lána nema lægri fjárhæð en 85% af endursöluverði íbúðar þegar gerður er kaupsamningur.

p.

Ákvæði þetta er í samræmi við það sem gildir um íbúðir í verkamannabústöðum. Að baki búa auðsæ sanngirnirök sem þarfnast ekki skýringa.

q.

Hér er lagt til að við sölu almennrar kaupleiguíbúðar á nauðungaruppbóði verði réttarstaða framkvæmdaaðila sú sama og þegar íbúðir í verkamannabústöðum eiga í hlut, sbr. 53. gr. (verður 70. gr.) laganna.

r.

Liðurinn þarfnast ekki skýringa.

Um 5. gr.

Lagt er til að afborgun af 15% sérstöku láni til almennra kaupleiguíbúða hefjist þegar á fyrsta ári.

Að öðru leyti verði afborgunarkjör þau sömu og um lán skv. 1.-7. tölul. 11. gr. laganna.

Um vexti vísast til þess sem segir í almennum athugasemdum.

Um 6. gr.

Hér er ákvæði um hið nýja úrræði á vettvangi félagslegra íbúða, félagslegar kaupleiguíbúðir, sem gilda á við hlið þeirra þriggja kosta sem fyrir eru skv. a-c lið 33. gr. (verður 50. gr.) laganna. Því er lagt til að þetta ákvæði komi sem nýr liður, d-liður, í 33. gr. (verður 50. gr.).

Um 7. gr.

Enda þótt félagslegar kaupleiguíbúðir verði ein tegund félagslegra íbúða er lagt til að frumkvæði og ábyrgð verði einvörðungu á hendi sveitarfélaga þegar þau standa fyrir framkvæmdunum. Með þessu móti verði því svo fyrir komið að skýrar og einfaldar reglur gildi um ábyrgð. Sú ábyrgð verði ekki að neinu leyti framseld öðrum aðila enda þótt sum sveitarfélög kunni að koma því svo fyrir að framkvæmd verksins verði falin ákveðinni nefnd.

## Um 8. gr.

### a.

Eitt af grundvallaratriðum félagslegra kaupleiguíbúða er sú nýja leið að bjóða fólki upp á val milli leigu eða kaupa. Íbúðirnar verði fjármagnaðar með tvenns konar hætti, annars vegar láni frá Byggingarsjóði verkamanna (85%) og hins vegar með framlagi sveitarfélags eða félagasamtaka (15%). Um hina nýju fjármögnunarleið vísast að öðru leyti til almennra athugasemda með frumvarpinu.

Þeir sem komið geta á fót félagslegum kaupleiguíbúðum eru sveitarfélög eða félagasamtök. Einnig er gert ráð fyrir að þessir aðilar geti tekið að sér verkefnið í sameiningu.

### b.

Mikilvægt er að vel sé staðið að undirbúningi að félagslegum kaupleiguíbúðum og vísast um þetta atriði til þess sem rakið er í athugasemdum með c-lið 4. gr. frumvarpsins (almennar kaupleiguíbúðir) að breyttu breytanda. Auk þess sem gert er ráð fyrir að upplýsingar liggi fyrir um fyrirhugaðar framkvæmdir er lögð áhersla á að með umsókn fylgi greinargerð um stöðu og áætlun félagslegra íbúðabygginga í sveitarfélaginu um þörf á slíku húsnæði næstu þrjú árin. Slík athugun og áætlanagerð hvílir á herðum framkvæmdaaðilanna. Standi félagasamtök ein að framkvæmdum skal framangreind athugun og áætlun unnin í samráði við sveitarstjórn.

Ábyrgð sú, sem hvílir á herðum framkvæmdaaðila, kemur m.a. fram í því að við láns-umsókn tekur hann að sér að afla nauðsynlegs viðbótarfjár við lán Byggingarsjóðs verkamanna og ber fulla ábyrgð þar að lútandi.

Með félagasamtökum er í frumvarpi þessu átt við þau félög sem starfa að húsnæðismálum með því að eiga og sjá um rekstur á húsnæði í þágu félagsmanna sinna. Má hér m.a. nefna félög fatlaðra, öryrkja og aldraðra, húsnæðissamvinnufélög og aðra sambærilega aðila. Félagsmálaráðherra skal staðfesta að félagasamtökin fullnægi framangreindu skilyrði. Áður en sú staðfesting á sér stað kannar ráðherra einnig hvort félagasamtökin hafi fjárhagslegt bolmagn til þess að takast á hendur þá ábyrgð sem því fylgir að koma á fót félagslegum kaupleiguíbúðum. Ráðherra skal setja reglugerð um þau skilyrði sem félagasamtökin eiga að uppfylla, t.d. um stofnun varasjóðs.

### c.

Vísast er til athugasemda með d-lið 4. gr. frumvarpsins um almennar kaupleiguíbúðir að breyttu breytanda.

### d.

Lánsfjárhæð vegna félagslegra kaupleiguíbúða nemi allt að 85% af kostnaðarverði eða kaupverði íbúðar enda leggi framkvæmdaaðili fram 15% á móti. Um hámark lánsfjárhæðar gildi sama viðmiðun og ella um lán úr Byggingarsjóði verkamanna, þ.e. lánið takmarkist við 85% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.

Gert er ráð fyrir að framkvæmdaaðili beri fulla ábyrgð á því ef kostnaður fer fram úr fyrrnefndum kostnaðargrundvelli og beri því þann umframkostnað með sama hætti og gildir þegar íbúðir í verkamannabústöðum eiga í hlut.

Lánskjör verði með sama hætti og gildir um lán vegna íbúða í verkamannabústöðum, þó með tveimur mikilvægum undantekningum:

Í fyrsta lagi er lagt til að lánskjörum skuli breytt átta árum eftir að kaupsamningur var gerður ef í ljós kemur að hagur kaupandans hefur batnað, þ.e. tekjur orðnar hærri en þær sem miðað er við á hverjum tíma skv. 44. gr. laganna (verður 61. gr.). Með tekjum er hér átt við meðaltekjur á sl. þremur árum áður en endurskoðun á lánakjörum fer fram, sbr. hér til hliðsjónar c-lið 44. gr. laganna (verður 61. gr.). Þá verði skylt að breyta lánskjörum á þann

veg að þau verði með sama hætti og um almenna kaupleiguíbúð væri að ræða. Hafi tekjur hins vegar ekki farið yfir framangreind tekjumörk við endurskoðun þeirra átta árum frá gerð kaupsamnings skal endurtaka þá endurskoðun fimm árum síðar og upp frá því á fimm ára fresti, með sömu breytingum á kjörum og áður kom fram.

Í öðru lagi geti lánskjör, þegar við gerð kaupsamnings, orðið þau sömu og gilda um almennar kaupleiguíbúðir. Vísast til athugasemda með i-lið 8. gr. frumvarpsins til skýringa á þessu atriði.

e.

Eins og áður hefur komið fram er það skilyrði þess að komið verði á fót félagslegum kaupleiguíbúðum að sveitarfélagið eða félagsamtökin útvegi 15% fjármagnsins sem á vantar að fengnu 85% láni frá Byggingarsjóði verkamanna.

Framkvæmdaaðili ber fulla ábyrgð á því að útvega framlag samkvæmt þessari grein. Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð herra en sem nemur kostnaðargrundvelli ber framkvæmdaaðili þann umframkostnað einn.

f.

Ljóst er að hvert sveitarfélag fyrir sig eða annar framkvæmdaaðili skal sjá um að ráðstafa íbúðum á þeirra vegum til umsækjenda og koma þeir einir til greina sem þurfa af félagslegum ástæðum á aðstoð að halda við að útvega sér húsnæði.

Eins og áður hefur komið fram eru félagslegar kaupleiguíbúðir ætlaðar láglaunafólki sem uppfyllir skilyrði 44. gr. laganna (verður 61. gr.) um rétt til kaupa á íbúð í verkamannabústöðum.

g.

Sá sem fær úthlutað félagslega kaupleiguíbúð getur valið um tvo kosti, leigu með kauprétti eða kaup.

Þar sem áhersla er lögð á val fólks í þessum efnunum er framkvæmdaaðila óheimilt að ákveða fyrir fram hvort íbúð verði leigð eða seld.

h.

Í greininni er fjallað um leigu á íbúð með kauprétti. Um það réttarsamband vísast til skýringa með h-lið 4. gr. frumvarpsins.

Mikilvægt er að leigjanda sé ljóst hvaða kjör verði í boði ef hann neytir kaupréttarins. Því er lagt til að þessa atriðis sé getið í leigusamningi að svo miklu leyti sem upplýsingar þar að lútandi liggja fyrir á þeim tíma. Ljóst er að kjör á láni Byggingarsjóðs verkamanna geta breyst. Hins vegar á framkvæmdaaðili að geta veitt upplýsingar um það, þegar við gerð leigusamnings, hver verði kjör á 15% framlaginu.

Um leigugjald vísast til þess sem segir í almennum athugasemdum.

Mikilvægt er að leiga verður einungis greidd með mánaðarlegum greiðslum og er óheimilt að semja um annað greiðslufyrirkomulag. Ákvæði laga um húsaleigusamninga um fyrirframgreiðslu eiga því ekki við.

Að öðru leyti gilda lög um húsaleigusamninga um samskipti aðila, eftir því sem við á.

i.

Í greininni er fjallað um kaup á félagslegum kaupleiguíbúðum.

Um kaupverð, kaupsamning og réttarstöðu kaupanda vísast til athugasemda með j-lið 4. gr. frumvarpsins. Hér sem og í almenna kaupleigukerfinu er framkvæmdaaðila heimilt að ákveða að kaupandi greiði hærri vexti af 15% framlagi en hann greiddi í leigu.

Hins vegar er hér gert ráð fyrir möguleika á sérreglu um lánskjör þegar leigjandi kaupir félagslega kaupleiguíbúð. Þá verði leigjanda heimilað að kaupa íbúðina enda þótt tekjur hans hafi aukist frá því að leigusamningur var gerður og séu orðnar hærrí en nemur tekjumörkum skv. 44. gr. laganna (verður 61. gr.). Með tekjum er hér átt við meðaltekjur á sl. þremur árum áður en endurskoðun á lánakjörum fer fram, sbr. hér til hliðsjónar c-lið 44. gr. laganna (verður 61. gr.). Kaupin verði þá með því skilyrði að lánskjör verði þau sömu og um væri að ræða almenna kaupleiguíbúð. Er gert ráð fyrir að sú niðurstaða komi sér betur fyrir væntanlegan kaupanda sem þegar hefur fest sig í sessi í íbúðinni en ef synja yrði honum um kaup á íbúðinni vegna batnandi afkomu með þeirri röskun á högum sem slík niðurstaða kynni að hafa í för með sér.

Ef kaupandi, sem gert hefur bindandi kaupsamning um félagslega kaupleiguíbúð, hyggst selja íbúðina áður en hann hefur greitt framlag til framkvæmdaaðila og fengið afsal að íbúðinni er honum sú leið fær að greiða framlagið að fullu til framkvæmdaaðila og bjóða íbúðina síðan til sölu með forkaupsrétti framkvæmdaaðila. — Hugsanlegt er einnig að í slíku tilfalli komist aðilar að samkomulagi um riftun á kaupsamningi samkvæmt almennum reglum.

Að öðru leyti vísast til athugasemda með j-lið 4. gr. frumvarpsins.

j.

Lagt er til að kaupanda félagslegra kaupleiguíbúða verði ekki gert að greiða stimpilgjald af afsali og gildi því hér sama regla og um íbúðir í verkamannabústöðum.

Um skýringu á greininni að öðru leyti vísast til athugasemda með k-lið 4. gr. frumvarpsins.

k.

Lagt er til að þeim sem fest hafi kaup á félagslegri kaupleiguíbúð sé óheimilt að leigja út íbúðina nema að fengnu samþykki framkvæmdaaðila. Verði hér misbrestur á skulu verðbætur til eiganda felldar niður þann tíma sem íbúðin hefur verið leigð út án heimildar. Einnig verði framkvæmdaaðila þá heimilt að gjaldfella 15% lán sitt til kaupanda.

Hér er höfð hliðsjón af þeim reglum sem gilda um íbúðir í verkamannabústöðum, sjá 48. gr. (verður 65. gr.) laganna.

l.

Með ákvæðum um kaupskyldu og forkaupsrétt er verið að tryggja að félagslegar kaupleiguíbúðir haldist í félagslegri eign og þjóni áfram upphaflegum tilgangi sínum. Hér er höfð hliðsjón af reglum hjá Byggingarsjóði verkamanna um íbúðir í verkamannabústöðum.

m.

Rétt þykir að útreikningur á söliverði íbúðanna, þegar til endursölu kemur, verði á hendi sveitarfélaganna sjálfra eða viðkomandi félagasamtaka. Rísi ágreiningur um verðlagningu verði honum vísað til matsnefndar félagslegra íbúða skv. 67. gr. laganna (verður 84. gr.).

n.

Hér er stuðst við ákvæði laga um útreikning á endursöliverði og eignarhluta seljanda í verkamannabústöðum sem byggðir voru eftir árið 1980 að því undanskildu að ekki er tekið mið af markaðsverði íbúða á hverjum stað. Með greininni er seljanda tryggt að við endursölu íbúðar fái hann endurgreitt það sem hann hefur lagt í íbúðina en engan söluhagnað.

Gert er ráð fyrir að heimilt verði að endurlána framkvæmdaaðila ef uppfærðar eftirstöðvar lána nema lægri fjárhæð en 85% af endursöliverði íbúðar þegar gerður er kaupsamningur.

o.  
Vísað er til athugasemda með p-lið 4. gr. frumvarpsins.

p.  
Hér er lagt til að við sölu félagslegrar kaupleiguíbúðar á nauðungaruppboði verði réttarstaða framkvæmdaaðila sú sama og þegar íbúðir í verkamannabústöðum eiga í hlut, sbr. 53. gr. (verður 70. gr.) laganna.

Um 9. gr.  
Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.