

Greinargerð

Íbúðarhúsnæði í eigu  
ríkisins

Mars 2001



# Efnisyfirlit

<b>1. INNGANGUR.....</b>	<b>5</b>
<b>2. SAMANTEKT OG HELSTU NIÐURSTÖÐUR.....</b>	<b>7</b>
<b>3. FRAMKVÆMD LAGA OG REGLNA UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS .....</b>	<b>11</b>
3.1 STEFNUMÓTUN OG ÚTFÆRSLA Á FRAMKVÆMD LAGA UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS SÍDASTLIÐINN 10 ÁR .....	11
3.2 SKILYRÐI LAGA NR. 27/1968 UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS, ÁSAMT ÁORÐNUM BREYTINGUM, UM LEIGU HÚSNÆÐIS.....	13
3.3 SKILYRÐI REGLUGERÐAR NR. 480/1992 UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS UM LEIGU HÚSNÆÐIS .....	14
<b>4. ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS .....</b>	<b>17</b>
4.1 DÓMSMÁLARÁÐUNEYTIÐ.....	17
4.2 FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTIÐ .....	18
4.3 FJÁRMÁLARÁÐUNEYTIÐ.....	18
4.4 FORSÆTISRÁÐUNEYTIÐ.....	19
4.5 HEILBRIGÐISRÁÐUNEYTIÐ .....	20
4.6 IÐNAÐAR- OG VIÐSKIPTAMÁLARÁÐUNEYTIÐ .....	23
4.7 LANDBÚNAÐARRÁÐUNEYTIÐ.....	23
4.8 MENNTAMÁLARÁÐUNEYTIÐ .....	24
4.9 SAMGÖNGUMÁLARÁÐUNEYTIÐ.....	28
4.10 SJÁVARÚTVEGSRÁÐUNEYTIÐ.....	29
4.11 UMHVERFISRÁÐUNEYTIÐ.....	30
4.12 ÚTANRÍKISRÁÐUNEYTIÐ .....	30
<b>5. AÐRIR SEM KOMA AÐ UMSJÁ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Í EIGU RÍKISINS .....</b>	<b>31</b>
5.1 FASTEIGNIR RÍKISSJÓÐS .....	33
5.2 RÍKISBÓKHALD .....	34
5.3 RÍKISFÉHIRÐIR .....	34
<b>6. ATHUGASEMDIR OG HELSTU NIÐURSTÖÐUR RÍKISENDURSKOÐUNAR.....</b>	<b>35</b>
FYLGISKJAL 1.....	39



# 1. Inngangur

Með bréfi dags. 24. nóvember 2000 óskaði fjármálaráðuneytið eftir því að Ríkisendurskoðun kannaði framkvæmd laga og reglna er gilda um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins, sbr. lög nr. 27/1968 með áorðnum breytingum, reglugerð nr. 480/1992 um sama efni og lög nr. 70/1996 um réttindi og skyldur opinberra starfsmanna.

Á síðasta ári skipaði fjármálaráðherra nefnd sér til ráðuneytis til að vinna að stefnumótun og útfærslu á framkvæmd laga og reglugerða um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins. Nefndin er sú þriðja sem skipuð er vegna þessa á síðastliðnum 10 árum. Nefndinni sem nú starfar þótti mikilvægt að fá upplýsingar um hvernig staðið er að þessum málum hjá einstökum ráðuneytum, áður en gerðar yrðu tillögur til úrbóta og var að því tilefni leitað liðsinnis Ríkisendurskoðunar.

Í kjölfarið sendi Ríkisendurskoðun ráðuneytunum bréf þar sem m.a. var óskað eftir eftirtöldum upplýsingum:

1. Hve margir embættisbústaðir eru á forræði ráðuneytisins?
2. Hvar á landinu er hver og einn þeirra staðsettur?
3. Hver er stærð hvers bústaðs?
4. Ef ríkissjóður á ekki 100% eignarhluta í bústað, er óskað eftir eignarhlutfalli ríkissjóðs í hverjum bústað og upplýsingum um hver/hverjir eru meðeigendur.
5. Eru fyrir hendi kerfisbundnar upplýsingar um ástand hvers og eins embættisbústaðar?
6. Hverjir eru leigjendur í hverjum bústað? (staða/starfsstétt).
7. Hverjir eru umsjónaraðilar hvers bústaðs ef þeir eru aðrir en ráðuneytin?
8. Hvaða reglur gilda um leigugjöld?
9. Miðast húsaleiga við markaðsleigu á hverjum stað?

10. Samkvæmt reglugerð nr. 480/1992, skal húsaleigugjald vera 5% af brunabótamati hins leigða og auk þess ráðast af gildistölu og reiknast því:  
Mánaðarleiga =  $\frac{\text{Brunabótamat} \times \text{gildistala} \times 5}{100 \times 12}$   
Er húsaleiga fyrir hvern bústað ákvörðuð samkvæmt þessari reikniformúlu?
11. Hver er greidd leigufjárhæð í krónum talið fyrir hvern bústað?
12. eru húsaleigusamningar gerðir á eyðublöðum útgefnum af fjármálaráðuneyti og staðfestir umsjónaraðili, fagráðuneyti og fjármálaráðuneyti samningana?
13. Er leiga greidd fyrirfram fyrir hvern mánuð og tekur hún breytingum 4 sinnum á ári í samræmi við breytingar á byggingavísitölu?
14. Greiðir leigutaki allan kostnað við rafmagn, hita og ræstingu hins leigða?
15. Er að öllu öðru leyti stuðst við reglugerð nr. 480/1992?
16. Ef frávik eru frá reglugerðinni, óskast upplýst hvers vegna?

Fundað var með fulltrúum frá Fasteignum ríkissjóðs, Ríkisbókhaldi og Ríkisféhirði, auk þess sem fulltrúar heilbrigðisráðuneytis og fjármálaráðuneytis voru heimsóttir.

Úttektin leiddi í ljós að ríkissjóður á a.m.k. 311 embættisbústaði, en vert er að taka það fram að ekki voru taldir með prestsbústaðir sem eru í umsjá Prestssetrasjóðs. Skýrsla þessi geymir yfirlit yfir 259 bústaði, en upplýsingar vantar enn um u.þ.b. 52 bústaði frá heilbrigðisráðuneytinu.

Tafir hafa orðið á útgáfu skýrslu þessarar vegna biðar eftir gögnum frá ráðuneytum.

## 2. Samantekt og helstu niðurstöður

Úttekt Ríkisendurskoðunar beindist að því að kanna hversu mikið af íbúðarhúsnæði er í eigu ríkisins, hvernig umsjá þess er háttað og hvort farið sé eftir lögum og reglum á þessu sviði.

Skoðun Ríkisendurskoðunar á íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins leiddi í ljós að ástandið hefur batnað mjög á undanförunum árum, en þó eru enn nokkur atriði sem betur mættu fara og eru þau reifuð hér fyrir neðan.

Þrátt fyrir þá stefnu löggjafans að eiga ekki íbúðarhúsnæði nema að slíkt sé óhjákvæmilegt vegna staðháttanna virðist æði algengt að ríkið eigi húsnæði á stöðum þar sem húsaleigumarkaður telst eðlilegur og þá finnast þess dæmi að húsnæði sé leigt til annarra en ríkisstarfsmanna, þrátt fyrir að lögum samkvæmt sé húsnæðið eingöngu ætlað starfsmönnum ríkisins til afnota.

Viðhald íbúðarhúsnæðis er víða ábótavant vegna fjárskorts til viðhaldsframkvæmda. Meginreglan er sú að leigutekjur eiga að dekkja viðhaldskostnað, fasteignagjöld og annan rekstrarkostnað en raunin er sú að leigutekjurnar eru mun lægri en gjöldin.

Leigutekjur skortir tilfinnanlega og nauðsynlegt er að mati Ríkisendurskoðunar að þrengja ákvæði er heimila lækkun húsaleigu. Skv. 5. gr. 1. nr. 27/1968 skal miða húsaleigu við markaðsleigu, en þar sem eðlilegur húsaleigumarkaður er ekki fyrir hendi skal þó miða húsaleigu við brunabótamat, staðsetningu og notagildi. Þar sem eðlilegur markaður er til staðar er þó sjaldnast miðað við markaðsleigu heldur ávallt stuðst við hina títtnefndu reikniformúlu og yfirleitt með þeim hætti að undanþáguheimildir eru notaðar til að greiða enn lægri leigu en reikniformúlan mælir fyrir um.

Algengt er að húsaleiga sé felld niður á grundvelli þess að hún sé hluti starfskjara viðkomandi starfsmanns. Langalgengast er að leiga sé ekki greidd af íbúðarhúsnæði á vegum heilbrigðisráðuneytisins og athygli vekur að miklar leigutekjur voru felldar niður er ráðuneytið hætti umsjá embættisbústaða 1. janúar 1998. Ekki er heimild fyrir niðurfellingu leigugjalda í lögum.

Mikill skortur er á því að bústaðir séu reglulega skoðaðir og að upplýsingar um ástand þeirra séu geymdar með kerfisbundnum hætti.

Á hinum almenna leigumarkaði er algengt að leigutaki þurfi að leggja fram tryggingavíxil vegna hugsanlegra skemmda sem hann kann að valda á íbúðinni. Slíka kröfu gerir ríkið ekki til sinna leigutaka sem eðlilegt væri til að vernda eignir ríkissjóðs.

Algengt er að húsaleigusamningar séu ekki gerðir eins og lög mæla fyrir um, sbr. 3. gr. 1. nr. 27/1968 og óþekkt er að þeim sé þinglýst.

9. gr. 1. nr. 27/1968 segir að íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins innan þeirra svæða þar sem eðlilegur markaður hefur skapast fyrir íbúðarhúsnæði til kaups eða leigu skuli selja þegar í stað er núverandi leigutaki þess hverfur úr því eða lætur af störfum. Þessu lagaákvæði hefur ekki verið fylgt.

Í dag er mjög mismunandi hvernig umsjá embættisbústaða er háttað. Sum ráðuneyti annast bústaðina sjálf, önnur láta undirstofnunum sínum það eftir og þá annast Fasteignir ríkissjóðs nokkra bústaði. Ljóst er að þetta verklag er ekki heppilegt. Yfirsýn ráðuneytanna er lítil sem engin og verklag mjög mismunandi sem aftur veltir upp þeirri spurningu hvort fyllsta jafnræðis sé gætt. Að mati Ríkisendurskoðunar er skynsamlegast að einn aðili hafi þetta verk með höndum, sjái um innheimtu leigutekna, viðhald og sölu bústaða. Þannig hefði einn aðili yfirsýn yfir notkun og ástand allra bústaðanna og tryggir þar með samræmi við úthlutun, viðhald og innheimtu leigugreiðslna. Með því er jafnræði best tryggt.



Fasteignir ríkissjóðs sjá nú þegar um bústaði fyrir tvö ráðuneyti og munu sjá um bústaði fyrir það þriðja á næstu misserum. Ríkisendurskoðun telur að Fasteignir ríkissjóðs ættu að taka yfir allt íbúðarhúsnæði á vegum ríkisins, til að tryggja þá samræmdu framkvæmd sem að ofan greinir.

Eins og lesa má í skýrslu þessari er lögum og reglugerðum um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins ekki fylgt að öllu leyti. Það er ljóst að annaðhvort þarf að laga framkvæmdina að ákvæðum núgildandi laga eða endurskoða lögina í heild sinni.



## 3. Ákvæði laga og reglna um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins

### 3.1 Stefnumótun og útfærsla á framkvæmd laga um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins síðastliðin 10 ár

Samkvæmt 9. gr. laga nr. 27/1968, skal selja íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins innan þeirra svæða þar sem eðlilegur markaður hefur skapast fyrir íbúðarhúsnæði til kaups eða leigu er núverandi leigutakar þess hverfa úr því eða láta af störfum. Heimilt er þó að fresta sölu ef slík frestun er bersýnilega hagkvæm fyrir ríkissjóð.

Af þessari lagagrein er ljóst að stefna löggjafans hefur verið sú að fækka embættisbústöðum með markvissum hætti. Til að vinna að því markmiði hafa m.a. verið skipaðar þrjár nefndir. Sú fyrsta var skipuð í október 1991 og var hlutverk hennar að endurskoða reglur um afnot og leigugreiðslur ríkisstarfsmanna af fasteignum í eigu ríkissjóðs. Nefndin skilaði álitum um mitt ár 1992 og voru niðurstöður hennar þessar:

- Verulega skorti á að gildandi reglum væri framfylgt um leigugreiðslur ríkisstarfsmanna fyrir afnot af íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins.
- Engum skilgreindum reglum var fylgt við útvegum íbúðarhúsnæðis.
- Viðhaldi íbúðarhúsnæðis var víða ábótavant vegna fjárskorts til viðhaldsframkvæmda.
- Gildandi reglugerð um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins var óþarflega flókin í framkvæmd.

Nefndin benti á tvær leiðir til að bæta úr helstu göllum þess fyrirkomulags sem þá var.

- Óverulegar breytingar á gildandi reglum til samræmingar og einföldunar.
- Umfangsmeiri breytingar á reglugerð, án lagabreytinga, sem miðuðu að fækkun eigna og aukinna leigutekna af hverri eign fyrir sig.

Ákveðið var að fara að fyrri tillögu nefndarinnar og var reglugerð um íbúðarhúsnæði breytt og hún einfölduð. Helstu breytingar voru þær að bústaðasvæðum var fækkað, bústaðarsvæði með gildistölu 1,0 var stækkað og ákvæði til lækkunar húsaleigu voru þrengd. Gert var skylt að gera skriflegan húsaleigusamning. Þær húsaleigutekjur sem innheimtust, skyldu renna til greiðslu rekstrar- og viðhaldskostnaðar og haldið aðgreindu í bókhaldi frá öðrum rekstri.

Þann 5. janúar 1995 skipaði fjármálaráðherra aðra nefnd til að fjalla um rekstur og viðhald fasteigna í eigu ríkisins og var henni ætlað að koma með tillögur að endurbótum á því sviði. Hlutverk hennar var að þrengja eins og kostur er þau lög og reglur sem giltu um úthlutun embættisbústaða og í hvaða áföngum dregið yrði úr eign ríkisins á íbúðarhúsnæði þannig að viðkomandi starfsmenn hefðu eðlilegan aðlögunartíma og ekki yrði óæskilegt rót á þeirri tilhögun. Nefndin skilaði álit þann 15. september s.á.

Nefndin gerði það að tillögu sinni að embættisbústöðum yrði fækkað. Árið 1995 voru þeir um 400 talsins og var þá átt við einbýlishús og íbúðir í fjölbýli. Ekki voru þó taldir með prestsbústaðir sem voru í umsjá Prestssetrasjóðs. Nefndin mælti ekki með því að allir embættisbústaðir yrðu seldir. Bæði vegna þess að sumir voru á litlum og afskekktum stöðum þar sem fasteignamarkaður var ýmist ekki fyrir hendi eða framboð á fasteignum var mikið og því illmögulegt að selja fasteignir þar. Hitt líka að víða voru fasteignir inn á lóðum eða svæðum stofnanna, s.s. skóla eða sjúkrahúsa og því óæskilegt að selja þær.

Helstu tillögur um hvernig fækka mætti embættisbústöðum án þess að valda of miklu róti á högum íbúanna voru:

1. **Sala eigna á hagstæðum kjörum.** Ríkið myndi veita hagstæð lán auk þess sem það hefði kaupskyldu í tiltekinn tíma og forkaupsrétt eftir það. Ef þáverandi íbúar vildu ekki kaupa, yrði embættisbústaðurinn seldur þegar þeir flyttu út.
2. **Hækkun húsaleigu,** þannig að leigan yrði miðuð við almennan húsaleigumarkað.

Nefndin lagði til að embættisbústöðum á þéttbýlisstöðum með fleiri en 1000 íbúa yrði fækkað með markvissum hætti, en þannig ætti að vera hægt að fækka bústöðum um 123. Nefndin taldi að á þéttbýlisstöðum með yfir 1000 íbúa væri fasteignamarkaður nægilega þróaður til að hægt yrði að selja íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins og eftirláta húsnæðismarkaði á þeim stöðum að leysa húsnæðismál starfsmanna þess. Á stöðum með færri en 1000 íbúa lagði nefndin til að húsnæði yrði ekki selt að sinni. Á þeim stöðum þótti þó nauðsynlegt að hækka húsaleigu til að hún stæði undir kostnaði á rekstri og viðhaldi. Lagt var til að í byrjun árs 1999 yrði gildistala húsaleigu annars vegar hækkuð úr 0,3 í 0,4 og hins vegar úr 0,4 í 0,6. Einnig var lagt til að brunabótamat yrði endurmetið.

Tillögur nefndarinnar um breytingu á lögum nr. 27/1968 um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins náðu fram að ganga, sbr. l. nr. 134/1996, en þar er mælt fyrir um breytingu á leigugjaldi og um sölu eigna. Hins vegar náðu tillögur nefndarinnar um breytingu á reglugerð nr. 480/1992 ekki fram að ganga og því varð ekki úr að gildistala hækkaði auk þess sem fleiri minni breytingar urðu ekki að veruleika.

### **3.2 Skilyrði fyrir leigu húsnæðis skv. lögum nr. 27/1968 um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins, ásamt áorðnum breytingum**

Fyrsta skilyrðið er að húsnæðið skal aðeins leigt starfsmönnum ríkisins. Gera skal skriflegan húsaleigusamning á þar til gerðu eyðublaði, útgefnu af fjármála-

ráðuneyti. Leigumálinn fellur niður án sérstakrar uppsagnar ef um leigjanda eiga einhver þau atvik sem upp eru talin í 25. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins nr. 70/1996. Þá fellur leigumálinn niður ef starfsmaður segir upp, er sagt upp eða ef umsömdum ráðningartíma er lokið.

Ekki er heimilt að kaupa eða byggja nýtt íbúðarhúsnæði nema fé sé sérstaklega til þess veitt á fjárlögum og fyrir liggi samþykki hlutaðeigandi ráðherra um, að í byggingu eða kaup skuli ráðist.

Húsaleiga skal miðast við markaðsleigu. Þar sem eðlilegur húsaleigumarkaður er ekki fyrir hendi skal miða húsaleigu við brunabótamat, staðsetningu og notagildi. Sé hluti af íbúðarhúsnæði notað sem skrifstofu- eða starfshúsnæði í þágu ríkisins, greiðir hann enga húsaleigu af því. Ríkissjóður greiðir allan almennan viðhaldskostnað, skatta og skyldur, en heimilt er að gera leigjanda íbúðarhúsnæðis að greiða viðhaldskostnað sem er óeðlilega hár vegna illrar umgengni.

Íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins innan þeirra svæða þar sem eðlilegur markaður hefur skapast fyrir íbúðarhúsnæði til kaups eða leigu, skal selja þegar í stað er núverandi leigutakar þess hverfa úr því eða láta af störfum.

Undanþegnir lögnum eru embættissetur forseta Íslands á Bessastöðum, biskupsbústaður í Reykjavík og bústaðir sendiherra Íslands erlendis.

### **3.3 Skilyrði fyrir leigu húsnæðis skv. reglugerð nr. 480/1992 um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins**

Samkvæmt reglugerðinni er mánaðarleiga á þeim stöðum þar sem eðlilegur húsaleigumarkaður er ekki fyrir hendi reiknuð samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$\text{Mánaðarleiga} = \frac{\text{Brunabótamat} \times \text{gildistala} \times 5}{100 \times 12}$$

Gildistala bústaða er mismunandi eftir því hvar á landinu þeir eru. Hæsta talan er í Reykjavík og nágrenni (1,0) en lægst í þorpum og sveitum (0,3). Húsaleigugjald skal vera 5% af brunabótamati hins leigða.

Þegar starfi fylgir kvöð um búsetu í húsnæði ríkisins skal af því húsnæði greiða leigugjald svo sem húsnæði væri staðsett á bústaðasvæði með gildistölu 0,4 sé það eigi staðsett á bústaðasvæði með gildistölu 0,3. Fjármálaráðherra getur fellt niður leigu í sérstökum undantekningartilfellum, sbr. 5. gr. reglugerðarinnar.

Gera skal skriflegan leigusamning á þar til gerðu eyðublaði útgefnu af fjármálaráðuneyti. Þar skal greina umsjónaraðila eignar. Leiga skal greidd mánaðarlega fyrirfram og tekur breytingum 4 sinnum á ári í samræmi við breytingar á byggingavísitölu. Leigutaki greiðir allan kostnað við rafmagn, hita og ræstingu hins leigða.





## 4. Íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins

Embættisbústaðir í eigu ríkisins a.m.k. 311 talsins. Ráðuneytin hafa forræði yfir húsnæðinu en hafa heimild til þess að láta undirstofnunum sínum það eftir.

Í þessum kafla koma fram upplýsingar um húsnæðið sem ráðuneytin veittu Ríkisendurskoðun við úttekt stofnunarinnar á íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins.

### 4.1 Dóms- og kirkjumálaráðuneytið

Allir embættisbústaðir á forræði ráðuneytisins eru í umsjá Fasteigna ríkissjóðs. Þeir eru allir í 100% eigu ríkissjóðs. Húsaleiga miðast ekki alltaf við markaðsleigu á hverjum stað og er því í langflestum tilvikum ákvörðuð skv. reikniformúlunni. Leigugjaldið í töflunni hér fyrir neðan miðast við greidda húsaleigu fyrir fyrsta ársfjórðung árið 2001. Skriflegir húsaleigusamningar eru fyrir hendi og leigan er innheimt af Ríkisbókhaldi. Á hverju ári er gerð framkvæmdaráætlun um viðhald húsnæðisins. Reynslan sýnir að óskir notenda um breytingar eða endurbætur á húsnæðinu eru nokkuð umfram það sem fjárhagsgeta Fasteigna ríkissjóðs leyfir og því er framkvæmdafé stofnunarinnar beint til þeirra húseigna sem eru í mestri þörf fyrir viðhald hverju sinni.

Nafn húsnæðis:	Stærð m <sup>2</sup> :	Nafn leigutaka:	Starf:	Leigugjald:	Brunab.mat:
Helgugata 5, Borgarnesi	308	Stefán Skarphéðinsson	sýslm.	41.764,-	28.474.000,-
Skúlagata 9a, Borgarnesi	189,9	Hákon Örn Arnþórsson	sérsamn	50.000,-	21.381.000,-
Aðalgata 13, Stykkishólmi	303	Ólafur Kr. Ólafsson	sýslm.	23.744,-	29.655.000,-
Búðarbraut12B, Búðardal	281	Ólafur Stefán Sigurðsson	sýslm.	25.778,-	26.193.000,-
Urðarvegur 47, Ísafirði	295	Ólafur Helgi Kjartansson	sýslm.	28.360,-	24.933.000,-
Urðarvegur 68, Ísafirði	214	Ingi Þór Ágústsson	sérsamn	50.000,-	21.664.000,-
Miðstræti 1, Bolungarvík	229	Jónas Guðmundsson	sýslm.	28.253,-	22.629.000,-
Aðalstræti 122a, Patreksf.	229	Þórólfur Halldórsson	sýslm.	33.236,-	23.209.000,-
Hafnarbraut 2, Hólmavík	271	Bjarni G. Stefánsson	sýslm.	21.035,-	24.096.000,-
Melabraut 17, Blönduósi	181,7	Kjartan Þorkelsson	sýslm.	22.923,-	19.094.000,-
Ártún 3, Sauðárkróki	222,6	Ríkharður Másson	sýslm.	35.448,-	21.476.000,-
Háahlíð 10, Sauðárkróki	218,5	Halldór Halldórsson	héraðsd	35.625,-	21.461.000,-
Hlíðarvegur 37, Siglufirði	282,8	Björn Rögnvaldsson	sýslm.	34.709,-	26.213.000,-
Ólafsvegur 3, Ólafsfirði	228	Sýslumannsembættið			9.902.000,-
Laugarholt 3a, Húsavík	263	Halldór Kristinsson	sýslm.	29.656,-	23.511.000,-
Laufskógar 10, Egilsst.	286,5	Logi Guðbrandsson	héraðsd	44.911,-	25.905.000,-
Miötún 13, Seyðisfirði	211	Lárus Bjarnason	sýslm.	17.364,-	19.047.000,-
Lambeyrarbraut 4, Eskifirði	202	Þórhallur Árnason	sérsamn	32.235,-	18.590.000,-
Miðstræti 18, Neskaupstað	175,5	Sýslumannsembættið		28.492,-	14.081.000,-
Silfurbraut 5, Höfn	143	Páll Björnsson	sýslm.	16.754,-	15.820.000,-
Hlíðarvegur 17, Hvolsvelli	222	Friðjón Guðröðarson	sýslm.	16.906,-	24.427.000,-
Sigtún 2, Vík í Mýrdal	210	Sigurður Gunnarsson	sýslm.	28.408,-	19.916.000,-
<b>Samtals:</b>	<b>5.166,5</b>			<b>645.601,-</b>	<b>481.677.000,-</b>

## 4.2 Félagsmálaráðuneytið

Á forræði félagsmálaráðuneytisins er enginn embættisbústaður og því heldur ekki um nein leigugjöld að ræða.

## 4.3 Fjármálaráðuneytið

Embættisbústaðir fjármálaráðuneytisins eru tveir og eru þeir báðir í umsjá Fasteigna ríkissjóðs. Þeir eru 100% eign ríkissjóðs. Húsaleiga miðast í báðum tilvikum við reikniformúluna. Skriflegir húsaleigu-samningar eru fyrir hendi og leigan er innheimt af Ríkisbókhaldi.

Nafn húsnæðis:	Stærð m <sup>2</sup> :	Nafn leigutaka:	Starf:	Leigugjald:	Brunab.mat:
Urðarvegur 30, Ísafirði	291,2	Erla Þuríður Pétursdóttir	skattstj	31.148,-	17.644.000,-
Freyvangur 24, Hellu	206	Hreinn Sveinsson	skattstj	26.473,-	20.356.000,-
<b>Samtals:</b>	<b>497,2</b>			<b>57.621,-</b>	<b>38.000.000,-</b>

## 4.4 Forsætisráðuneytið

Engir hefðbundnir embættisbústaðir eru á vegum forsætisráðuneytisins eða stofnana þess. Ráðuneytið hefur þó forræði á tveimur íbúðarhúsum, þ.e. íbúðarhúsi á forsetasetrinu á Bessastöðum og íbúðarhúsi á Hrafnseyri við Arnarfjörð.

Á Bessastöðum er íbúðarhús fyrir forseta Íslands, starfsmannahús og íbúðir í norðurhúsi. Engin leiga er innheimt fyrir íbúðarhúsin. Embætti forseta Íslands annast rekstur en byggingadeild forsætisráðuneytisins annast viðhald húsa og eftirlit með ástandi þeirra í samráði við embætti forseta Íslands. Í 2. gr. laga nr. 10/1990 um laun forseta Íslands, með áorðnum breytingum kemur fram að forseti skuli hafa ókeypis bústað, ljós og hita. Þá er forsetaembættið og undanþegið ákvæðum laga um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins, sbr. 10. gr. 1. nr. 27/1968.

Á Hrafnseyri við Arnarfjörð starfrækir Hrafnseyrarnefnd safn til minningar um Jón Sigurðsson. Íbúðarhús er á staðnum og hefur staðarhaldari búið þar. Ekki er greidd sérstök leiga fyrir afnot af íbúðarhúsinu en afnot af húsinu eru hluti starfskjara staðarhaldara. Hrafnseyrarnefnd í samráði við byggingadeild forsætisráðuneytisins annast rekstur og viðhald hússins.

Ekki hafa verið gerðir skriflegir leigusamningar um húsin.

## 4.5 Heilbrigðis- og tryggingamála- ráðuneytið

Ráðuneytið hafði með höndum umsjá embættisbústaða sinna fram til 1. janúar 1998. Ástæða þess að umsjón þeirra var færð til undirstofnanna var sú að þær vildu meira svigrúm og sjálfstæði í þessum málum.

Á meðan ráðuneytið annaðist bústaðina, var tekjuafgangur að sögn ráðuneytisins notaður í viðhald á húsunum. Var það ekki nægilegt viðhaldsfé, en látið duga. Húsnæðið var skoðað að meðaltali annað hvert ár og gerð var kostnaðaráætlun fyrir endurbótum. Nú eru heilsugæslustöðvunum áætlaðar 25 milljónir á ári í viðhald og sjúkrahúsunum aðrar 25 milljónir.

Eignarhlutdeild embættisbústaða sem heyra undir heilbrigðisráðuneytið er u.þ.b. 85% ríkið og 15% sveitarfélög. Almennu eru ekki til kerfisbundnar upplýsingar um ástand húsnæðisins og nokkuð skortir upp á að húsaleigusamningar séu gerðir á þar til gerð eyðublöð. Húsaleiga miðast ekki við markaðsleigu, heldur við formúluna. Í töflunni hér að neðan má þó sjá að víða er pottur brotinn við innheimtu leigutekna af húsnæðinu og er þar annað hvort um að ræða að innheimt er lægri leiga en formúlan mælir fyrir um eða alls engin leiga.

Slæmar heimtur voru á upplýsingum frá stofnunum og nær taflan hér að neðan aðeins til 108 íbúða og einbýlishúsa, en fjöldi íbúða á vegum ráðuneytisins eru um 150-160 talsins. Í töflunni er í öllum tilfellum reiknað með, við útreikning á leigufjárhæð, að 15 m<sup>2</sup> séu dregnir frá flatarmáli hverrar íbúðar samkvæmt heimild í reglugerð.

Taka skal sérstaklega fram að frekar takmarkaðar upplýsingar fengust frá Landspítala, Háskólasjúkrahúsi og t.a.m. ekki upplýsingar um fjölda, stærð eða leigufjárhæð á íbúðum við Kleppsspítala, Gunnarsholt og Vífilsstaði.

ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS

Nafn húsnæðis:	Brúttó m <sup>2</sup> :	Starf:	Leigugj. skv. reglugerð:	Uppgefin leiga:	Mism:	Brunab.m:
Sandholt 28, Ólafsvík	224,9	Læknir	24.141	0	-24.141	15.520.000
Túnbrekka 18, Ólafsvík	248,8	Læknir	30.317	0	-30.317	19.357.000
Hjarðartún 7, Ólafsvík	109,2	Hjúkr.fr.	8.320	0	-8.320	5.787.000
Fossahlíð 13, Grundarfjörður	174,1	Læknir	27.307	24.866	-2.441	17.929.000
Mýrar 17, Patreksfjörður	185,4	Læknir	24.416	25.910	1.494	15.939.000
Urðargata 17, Patreksfjörður	200,0	Læknir	24.329	AUÐ		15.777.000
Tjarnarbraut 7, Patreksfjörður	112,5	Hjúkr.fr.	8.009	AUÐ		5.545.000
Mýrar 11, Patreksfjörður	106,1	Starfsfólk	11.676	AUÐ		8.159.000
Aðalstræti 90, Patreksfjörður	85,0	Starfsfólk	10.139	0	-10.139	7.387.000
Urðarvegur 20, Ísafjörður	236,9	Læknir	29.396	20.000	-9.396	18.830.000
Urðarvegur 34, Ísafjörður	240,2	Læknir	29.424	25.585	-3.839	18.830.000
Urðarvegur 54, Ísafjörður	195,7	Læknir	30.808	Óregl. leiga	-30.808	20.019.000
Seljalandsvegur 73, Ísafjörður	247,9	Læknir	28.741	27.864	-877	18.355.000
Aðalstræti 37, Þingeyrarhrepp.	180,8	Læknir	26.687	15.056	-11.631	17.461.000
Hrannargata 2, Flateyrarhrepp.	115,7	Læknir	15.066	10.597	-4.469	10.386.000
Bogabraut 11, Hólmavík	175,5	Læknir	30.766	22.667	-8.099	20.185.000
Sjúklastígur 5, Hvammstangi	212,2	Læknir	32.543	28.950	-3.593	21.011.000
Hvammst.br. 31, Hvammstangi	200,0	Læknir	32.148	25.735	-6.413	20.853.000
Flúðabakki 6, Blönduós	376,4	Læknir	55.316	40.902	-14.414	34.567.000
Hnjúkabyggð 27, Blönduós	59,1	Hjúkr.fr.	9.797	7.026	-2.771	5.878.000
Hnjúkabyggð 27, Blönduós	59,1	Sjúkraþj.	9.797	0	-9.797	5.878.000
Hnjúkabyggð 27, Blönduós	118,2	Læknir	15.706	8.654	-7.052	10.793.000
Brekkubyggð 14, Blönduós	172,0	Læknir	23.422	18.610	-4.812	15.396.000
Svarfaðarbraut 24, Dalvík	271,0	Læknir	35.487	27.285	-8.202	22.540.000
Svarfaðarbraut 24, Dalvík	64,4	Afleys.f.	7.148	Óregl. leiga	-7.148	4.289.000
Ægisbyggð 8, Ólafsfjörður	198,7	Læknir	28.043	30.330	2.287	18.200.000
Ártún 1, Siglufjörður	242,7	Hjúkr.fr.	36.680	21.976	-14.704	23.458.000
Ártún 3, Siglufjörður	294,5	Læknir	30.131	0	-30.131	19.049.000
Ártún 5, Siglufjörður	294,5	Læknir	30.131	0	-30.131	19.049.000
Hvanneyrarbraut 58, Siglufj.	81,4	Afleys.f.	7.371	3.795	-3.576	5.422.000
Hvanneyrarbraut 58, Siglufj.	85,6	Afleys.f.	7.208	0	-7.208	5.244.000
Hvanneyrarbraut 60, Siglufj.	79,4	Afleys.f.	7.089	9.465	2.376	5.244.000
Hvanneyrarbraut 64, Siglufj.	85,6	Flóttam.	7.208	0	-7.208	5.244.000
Hús nr. 5, Kristnes	128,0	Sjúkraþj.	34.860	18.620	-16.240	20.916.000
Hús nr. 6, Kristnes	95,1	Sjúkraþj.	14.173	11.230	-2.943	8.504.000
Hús nr. 6, Kristnes	177,9	Læknir	27.360	31.618	4.258	16.416.000
Hús nr. 7, Kristnes	147,0	Sjúkraþj.	24.065	15.565	-8.500	14.439.000
Hús nr. 8, Kristnes	173,0	Hjúkr.fr.	27.123	23.556	-3.567	16.274.000
Hús nr. 9, Kristnes	222,5	Umsj.m.	32.788	23.569	-9.219	19.673.000
Hús nr. 10, Kristnes	191,3	Sjúkraþj.	33.455	28.942	-4.513	20.073.000
Hús nr. 11, Kristnes	90,6	Sjúkraliði	15.060	15.115	55	9.036.000
Hús nr. 11, Kristnes	143,1	Sjúkraþj.	22.050	25.576	3.526	13.230.000
Hús nr. 11, Kristnes	134,3	Sjúkraliði	20.420	23.775	3.355	12.252.000
Hús nr. 12, Kristnes	44,4	Sjúkraliði	8.537	9.559	1.022	5.122.000
Hús nr. 12, Kristnes	44,4	Læknarit.	8.478	5.393	-3.085	5.087.000
Hús nr. 12, Kristnes	122,1	Iðjubjálfi	17.726	23.285	5.559	12.125.000
Hús nr. 12, Kristnes	32,0	Starfsm.	6.570	3.768	-2.802	3.942.000
Hús nr. 13, Kristnes	67,6	Afleys.f.	12.224	0	-12.224	9.426.000
Hús nr. 13, Kristnes	45,5	Starfsm.	11.047	12.039	992	6.628.000
Hús nr. 13, Kristnes	45,5	Sjúkraþj.	11.047	12.039	992	6.628.000
Hús nr. 13, Kristnes	67,6	Hjúkr.fr.	15.710	16.647	937	9.426.000

Íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins - Greinargerð

Hús nr. 14, Kristnes	209,2	Hjúkr.fr.	27.773	21.775	-5.998	17.951.000
Víðilundur 10D, Akureyri	77,3	A-læknir	33.108	14.592	-18.516	7.946.000
Spítavegur 11, Akureyri	305,0	Afleys.f.	121.000	Óregl.leiga	-121.000	29.040.000
Spítavegur 11, Akureyri	155,4	Afleys.f.	51.063	Óregl.leiga	-51.063	12.255.000
Miðtún 10, Seyðisfjörður	352,2	Læknir	41.681	24.222	-17.459	26.121.000
Múlavegur 53, Seyðisfjörður	301,3	Læknir	41.767	28.180	-13.587	26.373.000
Hamrabakki 10, Seyðisfjörður	63,5	Enginn	10.933	<b>AUD</b>		6.560.000
Lagarás 22, Egilsstaðir	218,2	Læknir	26.306	25.183	-1.123	16.949.000
Dalskógar 3A, Egilsstaðir	208,9	Læknir	28.270	27.201	-1.069	18.274.000
Hlíðargata 53, Búðarhreppur	319,1	Læknir	34.485	20.592	-13.893	28.949.000
Kolbeinsgata 14, Vopnafjörður	217,5	Læknir	23.517	19.029	-4.488	20.207.000
Hraun 2, Djúpavogur	263,8	Læknir	22.537	18.000	-4.537	19.117.000
Bleiksárhlið 59, Eskifjörður	243,4	Læknir	33.057	35.266	2.209	21.137.000
Hæðargerði 28, Reyðarfjörður	296,9	Enginn	41.975	0	-41.975	25.185.000
Mýrargata 26, Neskaupstaður	267,2	Læknir	33.276	0	-33.276	21.153.000
Óðubakki 5, Hvolhreppur	225,8	Sj.fl.m	28.722	40.000	11.278	24.613.000
Brúðvangur 22, Rangárv.hr.	290,3	Læknir	32.568	25.000	-7.568	27.474.000
Fossheiði 54, Selfoss	87,4	?	37.733	35.808	-1.925	9.056.000
Fossheiði 54, Selfoss	52,9	?	18.234	20.992	2.758	6.108.000
Fossheiði 54, Selfoss	50,0	?	22.121	20.734	-1.387	5.309.000
Fossheiði 54, Selfoss	53,8	Enginn	15.485	0	-15.485	5.153.000
Laugarás 2, Laugarás	208,6	Hjúkr.fo.	15.680	16.657	977	13.516.000
Laugarás 2, Laugarás	58,4	?	3.058	0	0	3.292.000
Launrétt 2, Laugarás	246,8	Læknir	18.847	19.784	937	16.053.000
Launrétt 3, Laugarás	243,6	Læknir	22.535	23.676	1.141	19.211.000
Suðurgata 40, Hafnarfjörður	80,0	Sérsamn		25.000		6.746.000
Höfðastígur 17, Bolungarvík	210,6	Læknir	32.212	27.630	-4.582	19.327.000
Raftahlíð 66, Sauðárkrókur	111,4	Læknir	17.542	17.542		10.525.304
Raftahlíð 64, Sauðárkrókur	111,4	Hjúkr.fr.	17.682	17.682		10.609.151
Raftahlíð 62, Sauðárkrókur	111,4	Hjúkr.fr.	17.542	17.542		10.525.304
Raftahlíð 62a, Sauðárkrókur	55,7	Meinat.	8.744	8.744		5.246.622
Raftahlíð 62b, Sauðárkrókur	55,7	Auð	8.744	0	-8.744	5.246.622
Raftahlíð 35, Sauðárkrókur	147,7	Iðjupjálfi	22.803	22.803		13.681.909
Eskihlíð 5, Sauðárkrókur	?	Er á sölu	35.892	0		21.535.268
Læknabústaður	265,5	Læknir	52.069	35.000	-17.069	31.241.200
Dílahæð 3, Borgarnes	177,7	Læknir	30.373	0	-30.373	18.224.000
Dílahæð 5, Borgarnes	201,7	L-nemi	35.880	0	-35.880	21.528.000
Hamravík 16, Borgarnes	160,2	Læknir	27.210	27.210		16.633.000
Heiðarbraut 31, Akranes (2íb)	145,0	Starfsf.	80.813	15.800	-44.013	19.395.000
Heiðarbraut 32, Akranes (13íb)	430,5	Starfsf.	235.863	142.600	-93.263	56.607.000
Arnarholt, Kjalarnes	121,0	Kokkur	61.500	18.000	-43.500	14.760.000
Arnarholt, Kjalarnes (2íbúðir)	180,0	Hjúkrf.fr.	54.554	27.000	-27.554	13.093.000
Vatnsmýrarvegur 22, Rvík	?	?	63.567	22.511	-41.056	15.256.000
<b>Samtals:</b>	<b>15.287,4</b>		<b>2.666,181</b>	<b>1.568.324</b>	<b>-1.074.417</b>	1.423.778.380

Eins og áður segir vantaði upplýsingar um bústaði frá nokkrum stofnunum ráðuneytisins og aðrar voru nokkuð óljósar. T.a.m. greindi sjúkrahúsið og heilsugæslustöðin á Akranesi ekki frá hverri íbúð fyrir sig að Heiðarvegi 32 og ekki fengust aðrar upplýsingar um leigjendur en að þar

byggju ýmsar stéttir, s.s. lækna, hjúkrunarfræðingar og röntgentæknar.

## 4.6 Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytið

Á forræði ráðuneytisins eru tólf bústaðir og eru þeir allir á vegum RARIK. Kerfisbundnum upplýsingum um ástand bústaðanna er safnað saman í skýrslu eftir skoðun allra húseigna RARIK á fimm ára fresti. Fasteignadeild Rafmagnsveita ríkisins hefur umsjá með bústöðunum. Leiga miðast ekki við markaðsleigu á hverjum stað en miðað er við reikniformúlu þá sem reglugerð nr. 480/1992 um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins mælir fyrir um. Húsaleigusamningar eru ekki gerðir á eyðublöðum útgefnum af fjármálaráðuneyti og eru ekki staðfestir af ráðuneytinu.

Götuheiti:	Sveitarfélag:	Leigutaki:	Starfsheiti:	Stærð húsn. m <sup>2</sup> :	Leigugj:	Brunab.mat:
Ásklif 15	Stykkishólmur	Björn Sverrisson	Umdæmisstjóri	175	27.599	13.799.401
Sandholt 34	Ólafsvík	Snorri Böðvarsson	Rafveitustjóri	223	27.924	13.962.100
Árbraut 10	Blönduós	Þórður Ásgeirsson	Umdæmisstjóri	194	26.788	13.394.206
Skeiðarfossv. 1	Fljótahreppur	Kristján Sigtryggs	Stöðvarstjóri	126	6.806	13.612.866
Skeiðarfossv. 2	Fljótahreppur	Ingi T. Guðjónsson	Vélstjóri	227	6.340	12.679.158
Skeiðarfossv. 3	Fljótahreppur	Enginn		170		
Akurgerði 5	Öxarfj.hreppur	Helgi V. Björnsson	Rafveitustjóri	183	25.484	16.989.139
Koltröð 21	Egilsstaðir	Sigurður Eymunds	Umdæmisstj.	272	34.810	26.883.753
Grimsárvirkj	Skríðdalshr.	Snorri Hlöðverss.	Vélstjóri	167	15.960	10.639.715
Grimsárvirkj	Skríðdalshr.	Jökull Hlöðverss.	Vélstjóri	167	15.960	10.639.715
Lagarf.virkj.	Hjaltast.hr.	Sigurður Jónsson	Vélstjóri	114	20.724	13.815.987
Öldugerði 9	Hvolsvöllur	Örlygur Jónasson	Umdæmisstjóri	203	33.982	16.991.211

## 4.7 Landbúnaðarráðuneytið

Húsnæðið í töflunni hér að neðan er allt á vegum Yfirdýralæknis. Ekki fengust frekari upplýsingar um íbúðarhúsnæði á vegum ráðuneytisins þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir.

Götuheiti:	Sveitarfélag:	Nafn leigutaka:	m <sup>2</sup> :	Leigugjald:	Brunab.m:
Þrúðvangur 8	Hella	Grétar H. Harðarson	280,9	35.731	23.045.000
Oddi	Hvanneyri	Gunnar Örn Guðmundson		20.982	
Ægisbraut 19	Búðardal	Sigurbjörg Ólöf Bergsdóttir	232,0	16.880	22.439.000
Baughóll 44	Húsavík	Vignir Sigurólason	231,8	29.132	19.018.000
Skriðuvellir 11	Kirkjubæ.kl.	Gunnar Þorkelsson		25.304	
Ketilsbraut 21	Húsavík	Bárður Guðmundsson	245,5	32.343	20.900.000
Ásvegur 31	Breiðdalshreppur	Hákon Ingvi Hansson	218,5	15.184	13.270.000
Skagfirðingabraut	Sauðárkrókur	Einar Otti Guðmundsson		14.166	
Urðavegur 16	Ísafjörður	Enginn	240,2		18.674.000
Hlíðartún 41	Höfn	Enginn			
Ásvegur 10	Andakílshreppur				

Urðavegur 16, Ísafirði er ekki í útleigu. Hlíðartún 41, Höfn er verið að setja í sölu.

## 4.8 Menntamálaráðuneytið

Á forræði menntamálaráðuneytisins eru alls um 80 íbúðir, stórar og smáar. Samanlagt flatarmál þeirra er um 10.300 m<sup>2</sup>.

Þessa dagana er verið að vinna að sölu tveggja fyrrverandi héraðsskóla. Annar þeirra, Reykjanesskóli við Ísafjarðardjúp, hefur verið leigður ferðaþjónustufyrirtæki um nokkurra ára skeið og þar af leiðandi hefur ekki verið um neinar sérsakar leigugreiðslur að ræða fyrir íbúðir, sem munu vera sex talsins. Hinn skólinn er Reykjaskóli við Hrutafjörð, sem um árabíl hefur verið leigður sveitarfélögum til reksturs skólabúða fyrir grunnskólanemendur. Í þeim tilvikum sem eignarhlutur ríkisins í bústöðum er ekki 100%, á viðkomandi sveitarfélag húsnæðið á mótí ríkissjóði.

Kerfisbundnar upplýsingar um ástand bústaða liggja ekki fyrir, en ljóst er að ástand þeirra flestra er fremur slæmt. Húsaleiga samkvæmt þar til gerðri reikniformúlu dugir aðeins fyrir litlum hluta nauðsynlegs viðhalds, og um aðrar fjármögnunarleiðir er sjaldnast að ræða.



Húsaleiga miðast aðallega við brunabótamat húss samkvæmt reikniformúlu sem mælt er fyrir um í reglugerð nr. 480/1992 um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins. Frá þessari 7reglu hafa þó verið gerðar undantekningar: a) Þegar íbúð fylgir stór kjallari eða aðrar geymslur og aukahúsnæði sem íbúi hefur engin not fyrir. b) Þegar íbúð eða hluti hennar er í svo bágu ástandi að það hindrar eðlilega nýtingu. c) Þegar íbúð er leigð aðilum, sem ekki hafa nein tengsl við tilheyrandi stofnun, þ.e. aðilum sem ekki eru ríkisstarfsmenn.

Um 30 íbúðir standa auðar, eða eru hluti af húsnæði stofnunar, sem leigt er eða léð sem ein heild. Tvær íbúðir eru svonefndar fræðimannsíbúðir og er ekki heimt leiga af þeim í venjulegum skilningi. Í nokkrum íbúðum til viðbótar er búseta stopul, og annast tilheyrandi skólar þá tilfallandi útleigu og innheimtu leigutekna.

Þegar starfsmaður skóla tekur íbúð á leigu til heillar skólaannar eða lengri tíma er í nær öllum tilvikum gerður leigusamningur á þar til gerð eyðublöð og hann staðfestur bæði af menntamálaráðuneyti og fjármálaráðuneyti. Allir hefðbundnir húsaleigusamningar eru sendir Ríkisbókhaldi, sem annast innheimtu leigunnar og útreikning leiðréttinga til samræmis við vísitölu.

Ráðgert er að umsjón embættisbústaða menntamálaráðuneytisins færist til Fasteigna ríkissjóðs á næstu tveimur árum.

Íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins - Greinargerð

Skóli:	Nafn:	M <sup>2</sup> :	Leiga:	Starf:	Eignarhlutur ríkisins:	Athugasemdir:		
<b>Fjölb. Vesturlands Akranesi</b>	Heimavistahús	60,0	0	Vistvörður		Leiga hluti af ráðningarkjörum.		
<b>Fyrirv. Héraðsskóli í Reykholti</b>	Smiðjuholt Brennubær	130,0 100,0	11.260 0	Umsjónarm. Enginn	100 100	Smiðjuholt leigt skv. reikniformúlu.		
<b>Framhaldsskóli Vestfj. á Ísafirði</b>	Sundstræti 28	115,0	16.423	Kennari	100	Íbúðir framhaldssk. eru leigðar skv. formúlu. Íbúðir í heimavist standa oft auðar og óleigðar.		
	Sundstræti 28	115,0	15.702	Kennari	100			
	Sundstræti 28	115,0	0	Enginn	100			
	Heimavist MÍ	50,0	8.083	Kennari	100			
	Heimavist MÍ	50,0	8.083	Kennari	100			
	Heimavist MÍ	42,0	6.846	Kennari	100			
<b>Héraðsskólinn á Núpi</b>	Húsvarðaríbúð	133,2	10.000	Umsjónarm.	100	Húsvarðaríb. leigð skv. formúlu. Önnur íbúð leigð fjölsk. sem vinnur m.a. að viðhaldi húseigna. Annað stendur autt, stundum leigt fólki sem dvelur tíma-bundið.		
	Skólahús	104,6	13.500	Laur. handverksm. Enginn	100			
<b>Héraðsskólinn í Reykjanesi</b>	Fimm aðrar íbúðir	477,5	0			Húsvarðaríbúð leigt ferðaþjónustufyrirtæki, en umsjónarmaður eigna býr í nágrenninu og hefur aðstöðu á staðnum.		
	Húsvarðaríbúð	112,0	0	Umsjónarm.	100			
<b>Héraðsskólinn á Reykjum</b>	Fimm aðrar íbúðir	553,5	0	Umsjá hótels	100	Húseignir þessar hafa í mörg ár verið léðar samtökum sveitarfél. Ráðuneyt. er ekki kunnugt um hverjir búa þar og á hvaða kjörum.		
	Skólastjóra-bústaður	143,6	?	?	100			
<b>Framhaldsskóli Norðurlands á Sauðárkróki</b>	Fjórar aðrar íbúðir	512,2	?	?	100	Kirkjutorg er notað sem heimavist. Íbúð vistvarðar og litlu íbúðirnar eru leigðar skv. reikniformúlu.		
	Kirkjutorg 1	266,8		Ýmsir	60			
<b>Menntaskólinn á Akureyri</b>	Heimavist	120,0		Vistvörður	100	Kirkjutorg er notað sem heimavist. Íbúð vistvarðar og litlu íbúðirnar eru leigðar skv. reikniformúlu.		
	Heimavist	70,0		Vistvörður	60			
	Heimavist (3 íbúðir)	150,0		Kennarar	60			
<b>Framhaldsskólinn á Húsavík</b>	Heimavist	120,0		Vistvörður	100	Vistvörður leigir skv. reikniformúlu.		
	Tún	508,0		Ýmsir	60			
	Húsið er fyrrverandi bústaður sýslumanns. Hefur verið nýtt sem heimavist, en staðið að mestu leiti autt að undanfögnu.							
	<b>Framhaldsskólinn á Laugum</b>	Holt	152,2	14.017	Skólameistari		100	Leigusamningar eru miðaðir við sömu reikniformúlu og annars staðar.
	Gamli skóli	105,6	6.657	Starfsmaður	100			
	Gamli skóli	32,0	0	Enginn	100			
	Álfasteinn(heimav)	74,4	5.149	Kennari	100			
Fjall (heimav)	117,7	9.463	Kennari	100				
Dvergasteinn(h.v)	108,2	7.746	Kennari	100				
Dvergasteinn(h.v)	108,2	7.746	Kokkur	100				
<b>Menntaskólinn á Egilsstöðum</b>	Miðgarður 4 (fjölb.)	101,1	15.452	Kennari	100	Íbúðir á Egilsstöðum eru leigðar skv. formúlu.		
	Miðgarður 4 (fjölb.)	86,5	13.493	Kennari	100			
	Miðgarður 4 (fjölb.)	55,0	0	Enginn	100			
	Heimavist	120,0	20.968	Vistvörður	100			

ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í EIGU RÍKISINS

<b>Verkmenntask. Austurlands Neskaupstað</b>	Heimavistarhús Heimavistarhús	100,0 60,0		Vistvörður Nemendur	60 60	Vistvörður gr. leigu skv. formúlu, en nemendur leigja eins og um heimavist væri að ræða.
<b>Framhaldsskóli Austur-Skaftafellssýslu</b>	Skólastjóra- bústaður	191,7		Ýmsir	100	Bústaðurinn hefur stundum verið leigður kennurum og þá skv. formúlu – stundum hefur hann verið leigður öðrum.
<b>Héraðsskólinn í Skógum undir Eyjafjöllum</b>	Sex íbúðir	957,0		??		Skólinn er leigður Byggðasafni Eyfellinga og hefur ráðuneytið engin afskipti af hverjir búa í íbúðum skólans, eða á hvaða kjörum.
<b>Framhaldsskólinn í Vestmannaeyjum</b>	Skólavegur 15	222,1		Ýmsir	60	Einbýlishús sem notað hefur verið sem heimavist, einkum fyrir stýrimannaskólann meðan hann starfaði. Húsið er nú lítið notað.
<b>Fjölbautaskóli Suðurlands</b>	Þóristún 1	445,0		Nemendur	60	Gamalt einbýlishús, en hefur verið notað sem heimavist í nokkur ár.
<b>Menntaskólinn á Laugarvatni</b>	Bali Eystra-Hvarf Vestra-Hvarf Eystra Barð Barð Tröð Tún Garður Mörk Hlíð Héraðsskólahús Héraðsskólahús Héraðsskólahús Menntaskóli Menntaskóli	226,3 69,4 78,1 76,7 76,7 194,3 168,7 330,9 100,0 100,0 100,0 140,0 60,0 100,0 60,0	19.430 11.611 11.647 12.460 12.460 23.255 24.219 19.276 8.948 9.687 8.716 11.600 5.412 12.269 9.442	Skólameistari Kennari Kennari Kennari Kennari Kennari Kennari Kennari Ræstir Nem. KHÍ Kennari Kennari Nem. KHÍ Húsvörður Ræstir	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	Íbúðir á Laugarvatni eru leigðar skv. formúlu. Sumar íbúðirnar eru leigðar án geymslna og annars aukarýmis og gefa því m <sup>2</sup> sums staðar villandi mynd af stöðunni.
<b>KHÍ Laugarvatni</b>	Laug Heimaklettur(2 íb.) Skólastjóra-búst. Eldra skólahús ÍKÍ	166,0 209,6 353,6	15.889  18.651 21.067	Kennari Kennarar Skorarstjóri Starfsm.	100 100 100 100	
<b>Á Varmalandi</b>	Skólahús	60,0		Stm. grunnsk.	100	Íbúðin er leigð grunnskóla sveitarinnar g/ ýmissi þjónustu.
<b>Stofnun Sigurðar Nordals Þingholtsstræti 29</b>	Fræðimannsíbúð	294,4		Ýmsir	100	Ráðuneytið hefur engin afskipti af rekstri eða leigutekjum íbúðarinnar.
<b>Gunnarsstofnun Skriðuklaustri</b>	Skriða Fræðimannsíbúð	204,4 100,0		Forstöðumaður Ýmsir	100 100	Stjórn Gunnarsstofnunar ræður leigukjörum og innheimtir tekjur af húsum stofnunarinnar.
<b>Samtals:</b>		<b>10.300,0</b>	<b>453.473</b>			

## 4.9 Samgönguráðuneytið

Átta embættisbústaðir eru á forræði samgönguráðuneytisins, þar af eru fjórir á vegum Siglingastofnunar, þrír á vegum Vegagerðarinnar og einn á vegum Flugmálastjórnar.

Siglingastofnun, áður Vitamálastofnun Íslands, skal sjá sjófarendum fyrir nauðsynlegum leiðbeiningum til öryggis í siglingum við Íslandsstrendur og á fiskimiðum í kringum landið. Hlutverkinu hefur m.a. verið sinnt með byggingu 104 ljósvita með ströndum landsins. Hluti þessara mannvirkja er þannig að í eða við vitann er húsnæði fyrir vitavörðinn og fjölskyldu hans. Hér réð nauðsyn stöðugar gæslu og búskapar-, fjarskipta- og samgönguhættir fyrri tíma. Nú hefur orðið veruleg breyting í þessu efni og er hefðbundin vitavarsla varla til lengur. Bændur eða aðrir nábúar vitanna líta til með þeim og þiggja fyrir það tímakaup, en búa annars að sínu. Íbúðarhlutar vitanna eru því í fæstum tilvikum í notkun lengur og fer innra og ytra ástand eftir atvikum, en nýtist oftlega sem afdrep fyrir viðhaldsflokka vitanna á ferð þeirra um landið.

1. **Vitinn Stórhöfða Vestmannaeyjum.** Í þessum vita búa vitavörðurinn og aðstoðarmaður hans og er hér síðasta dæmið um hefðbundna vitavörslu með aðsetur í vitanum. Vitavörðurinn býr þarna leigufrítt og greiðir stofnunin viðhald byggingarinnar, hitar hana og rafvæðir.
2. **Vitinn á Dalatanga.** Hefðbundin vitavarsla lagðist af á Dalatanga fyrir fáum árum, en þar eru bæjarhúsin enn í notkun. Tilsjón með vitanum er greidd í samræmi við tímavinnutaxta, en ábúandinn geldur fyrir húsanotkunina með því að standa skil á rekstrargjöldum fasteignanna.
3. **Vitinn á Sauðanesi.** Sama gildir um hann og vitann á Dalatanga.
4. **Vitinn á Malarrífi.** Á Malarrífi er einbýlishús sem starfsmannafélag Siglingamálastofnunar hefur umráð og afnotarétt af í samræmi við sérstakt

samkomulag, undirritað 7. febrúar 2000 með heimild ráðuneytisins frá 20. janúar s.á.

Embættisbústaðir á vegum Vegagerðarinnar:

1. **Lyngholt 9, Ísafirði.** Um er að ræða 144m<sup>2</sup> húsnæði með 53,4m<sup>2</sup> bílskúr. Eignin er 100% í eigu Vegagerðarinnar. Rekstrardeild Vegagerðarinnar sér um eftirlit með eigninni. Leigan er kr. 27.478.- á mánuði og miðast ekki við markaðsleigu heldur við reikniformúluna. Húsaleigusamningar eru ekki skriflegir og ekki staðfestir af fjármálaráðuneyti.
2. **Urðarvegur 78, Ísafirði.** Um er að ræða 73m<sup>2</sup> íbúð. Eignin er 100% í eigu Vegagerðarinnar og sér rekstrardeild hennar um eftirlit með eigninni. Eignin hefur verið til sölu í alllangan tíma. Ekki hefur gengið að selja íbúðina og hefur því verið reynt að leigja hana út, en það hefur ekki tekist og hefur hún því staðið auð síðan haustið 2000.
3. **Heiðarvegur 4, Reyðarfirði.** Um er að ræða 144,4m<sup>2</sup> húsnæði ásamt 20,3 m<sup>2</sup> bílskúr. Eignin er í 100% eigu Vegagerðarinnar og sér rekstrardeild hennar um eftirlit með eigninni. Leigan er kr. 33.169,- á mánuði og miðast ekki við markaðsleigu heldur við reikniformúluna. Húsaleigusamningar eru ekki skriflegir og ekki staðfestir af fjármálaráðuneyti.

Flugmálastjórn á eitt hús í Vestmannaeyjum, sem notað er fyrir starfsmenn, sem koma þangað tilfallandi til vinnu við flugvöllinn. Húsið nefnist Heiðarbær og er 118.8 m<sup>2</sup> einbýlishús sem staðsett er nálægt flugvöllinum. Engar leigutekjur eru af þessu húsi.

## 4.10 Sjávarútvegsráðuneytið

Á forræði sjávarútvegsráðuneytisins er enginn embættisbústaður og því heldur ekki um nein leigugjöld að ræða.

## 4.11 Umhverfisráðuneytið

Tveir embættisbústaðir eru í umsjá ráðuneytisins og eru þeir staðsettir í þjóðgörðum í Jökulsárgljúfri og Skaftafelli.

1. **Skaftafell í A-Skaftafellssýslu.** Húsið er 201,5 m<sup>2</sup>. Ekki eru fyrir hendi kerfisbundnar upplýsingar um ástand hússins. Leigjandi er Ragnar F. Kristjánsson, þjóðgarðsvörður en húsið er í umsjá Náttúruverndar ríkisins. Húsaleiga er miðuð við reikniformúluna og er leigan kr. 11.228,- á mánuði, en stór hluti hússins eru notaður undir starfsemi þjóðgarðsins. Skriflegur húsaleigusamningur liggur til grundvallar leigunni. Stofnunin greiðir hitakostnað og er ástæðan sú að þjóðgarðsverði er skylt að búa í þjóðgarðinum og var því kostnaður hans við að búa á staðnum greiddur niður með þessum hætti.
2. **Jökulsárgljúfur í N-Þingeyjarsýslu.** Húsið er 162,6 m<sup>2</sup>. Ekki eru fyrir hendi kerfisbundnar upplýsingar um ástand hússins. Leigjandi er Sigprúður S. Jóhannesdóttir, þjóðgarðsvörður en húsið er í umsjá Náttúruverndar ríkisins. Húsaleiga er miðuð við reikniformúluna og er leigan kr. 18.262,- á mánuði, en stór hluti hússins eru notaður undir starfsemi þjóðgarðsins. Skriflegur húsaleigusamningur liggur til grundvallar leigunni. Stofnunin greiðir hitakostnað og er ástæðan sú sama og í Skaftafelli.

## 4.12 Utanríkisráðuneytið

Samkvæmt sammingsbundnum starfskjörum útsendra starfsmanna utanríkisþjónustunnar er starfsmönnum séð fyrir húsnæði og er því ekki um leigugreiðslur að ræða. Þá eru bústaðir sendiherra erlendis undanþegnir lögum nr. 27/1968 um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins, sbr. 10. gr.

Sendiráð:	Eign:	Nafn:	Land:	M <sup>2</sup> :
Sendiráð Ísl. í Kaupmannahöfn	Sendiráðsbústaður	Krathusvej 32	Danmörk	787
Sendiráð Íslands í London	Búst. varam. sendiherra	20 Lincoln Avenue	Bretland	250
Sendiráð Íslands í Osló	Búst. varam. sendiherra	Tostrupsgate 21C	Noregur	240,6
Sendiráð Íslands í Osló	Bústaður sendiherra	Langviksveien 6	Noregur	480
Sendiráð Íslands í Osló	dto. bílskúr/skýli	Langviksveien 6	Noregur	44,9
Sendiráð Íslands í Stokkhólmi	Sendiherrabústaður	Strandvägan 15	Svíþjóð	324
Sendiráð Íslands í Stokkhólmi	Búst. varam. sendiherra	Sandrovägan 19A	Svíþjóð	182,9
Sendiráð Íslands í Stokkhólmi	dto. garðskúr	Sandrovägan 19A	Svíþjóð	10
Sendiráð Íslands í Washington	Sendiherrabústaður	2443, Kalorama Road	Bandaríkin	1.029
Aðstaða v. SP í New York	Bústaður sendiherra hjá SP	417, Park Avenue	Bandaríkin	
Sendiráð Íslands í Brussel	Sendiherrabústaður	Avenue des Lauries	Belgía	431
Fastanefnd Íslands í Genf	Sendiherrabústaður	1218, Grand Saconnex	Sviss	573

Framkvæmdasýsla ríkisins gaf út árið 1998 skýrslu um ástand íbúðarhúsnæðis í eigu ríkisins erlendis.





## 5. Aðrir sem koma að umsjá íbúðarhúsnæðis í eigu ríkisins

### 5.1 Fasteignir ríkissjóðs

Starfsemi Fasteigna ríkissjóðs grundvallast á auglýsingu nr. 96/1969 um málefnskíptingu milli ráðuneyta sem byggir á lögum nr. 73/1969 um Stjórnaráð Íslands en þar er tiltekið að fjármálaráðuneytið fari með umsjón með eignum ríkisins. Ráðuneytið hefur falið Fasteignum ríkissjóðs að hafa umsjón með ákveðnum fasteignum og gilda um þau verkefni samningur milli ráðuneytisins og stofnunarinnar frá 8. júní 1998.

Í samningi ráðuneytisins og Fasteigna ríkissjóðs er kveðið á um hlutverk stofnunarinnar, sem eru:

- Umsjón með breytingum, endurbótum og viðhaldi fasteigna í umsjá stofnunarinnar.
- Með innheimtu leigutekna skulu Fasteignir ríkissjóðs standa undir kostnaði við viðhald, endurbætur, skatta og tryggingar auk reksturs skrifstofu til starfans.

Fasteignir ríkissjóðs hafa með höndum umsjá íbúðarhúsnæðis í eigu ríkissjóðs sem eru á forræði dómsmálaráðuneytis og fjármálaráðuneytis. Þá er ráðgert að stofnunin taki við öllu húsnæði menntamálaráðuneytisins á næstu tveimur árum.

Umsjónin er fólgin í því að gera leigusamning við leigutaka, senda samning í innheimtu og sjá um að borga fasteignagjöld, tryggingar og annast viðhald. Fasteignir ríkissjóðs geyma upplýsingar um stærð húsnæðis, nafn og stöðu leigutaka, upphæð leigugjalds, brunabótamat, viðhaldskostnað o.fl.

Ríkisbókhald annast innheimtuna á leigutekjum af öllu húsnæði í umsjá Fasteigna ríkissjóðs. Fyrir annað íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins ákveða ráðuneytin sjálf hvernig innheimtunni er háttað. Sum senda innheimtuna til Ríkisbókhalds á meðan önnur sjá um hana sjálf. Leigan er endurskoðuð 4 sinnum á ári hjá Fasteignum ríkissjóðs.

## 5.2 Ríkisbókhald

Ríkisbókhald annast innheimtu leigutekna fyrir þau ráðuneyti sem þess óska og er leigufjárhæðin þá dregin mánaðarlega af launum viðkomandi leigutaka. Ríkisbókhald annast innheimtu fyrir 163 bústaði. Samningar eru til vegna allra bústaðanna sem Ríkisbókhald innheimtir fyrir, en nokkuð hefur borið á því að samningar berist seint frá fjármálaráðuneytinu þegar nýir leigutakar taka við eign. Í slíkum tilvikum þarf Ríkisbókhaldið að innheimta 2-3 mánaða uppsafnaða leigu þegar samningurinn loksins berst.

Í fylgisskjali nr. 1 má sjá staðlað eyðublað með húsaleigusamningi sem gera skal um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins.

## 5.3 Ríkisféhirðir

Ríkisféhirðir annast innheimtu leigutekna vegna nokkurra íbúðarhúsa þar sem leiga er innheimt með gíróseðli. Þetta er annað hvort vegna þess að leigutaki óskar sérstaklega eftir því að leigan sé ekki dregin af launum hans eða að leigutaki er ekki ríkisstarfsmaður og því ekki hægt að draga leiguna af launum hans. Ríkisféhirðir innheimtir leigutekjur vegna 9 embættisbústaða.

## 6. Athugasemdir og helstu niðurstöður Ríkisendurskoðunar

Ríkissjóður er án efa stærsti eigandi fasteigna í landinu og því mikilvægt að eignaumsjón ríkisins sé í stöðugri endurskoðun svo að hagsmuna skattgreiðanda sé sem best gætt.

Meginreglan er sú að ríkið leggur starfsmönnum sínum ekki til húsnæði nema að slíkt sé óhjákvæmilegt vegna staðháttanna eða að þeir búi á svæðum þar sem ekki er venjulegur markaður fyrir húsnæði. Þá stendur íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins eingöngu ríkisstarfsmönnum til boða sbr. 1. gr. 1. nr. 27/1968. Þrátt fyrir þessar reglur virðist æði algengt að ríkið eigi húsnæði á stöðum þar sem húsaleigumarkaður telst eðlilegur og þá finnast þess dæmi að húsnæði sé leigt til annarra en ríkisstarfsmanna. Sem dæmi um hið fyrrnefnda má nefna að ríkissjóður á íbúð við Vatnsmýrarveg í miðborg Reykjavíkur, sem leigð er langt undir markaðsleigu.

Viðhald íbúðarhúsnæðis er víða ábótavant vegna fjárskorts til viðhaldsframkvæmda. Meginreglan er sú að leigutekjur eiga að dekkja viðhaldskostnað, fasteignagjöld og annan rekstrarkostnað en raunin er sú að leigutekjurnar eru mun lægri en gjöldin. Sem dæmi má nefna að á árinu 1999 var neikvæður rekstrarafgangur vegna embættisbústaða hjá Fasteignum ríkissjóðs kr. 3.844.640,00. Ljóst er að ástand margra bústaða er slæmt, kerfisbundnar upplýsingar um ástand þeirra liggja sjaldnast fyrir og afleiðingarnar eru þær að eignir ríkisins falla í verði.

Leigutekjur skortir tilfinnanlega og nauðsynlegt er að mati Ríkisendurskoðunar að þrengja ákvæði er heimila lækkun húsaleigu. Skv. 5. gr. 1. nr. 27/1968 skal miða húsaleigu við markaðsleigu, en þar sem eðlilegur húsaleigumarkaður er ekki fyrir hendi skal þó miða húsaleigu við brunabótamat, staðsetningu og notagildi. Þar sem eðlilegur markaður er til

staðar er þó sjaldnast miðað við markaðsleigu heldur ávallt stuðst við hina títtnefndu reikniformúlu.

Þá er algengt að vísað sé til 6. gr. reglugerðar nr. 480/1992, þegar reikniformúlan er notuð, en hún heimilar að allt að 15m<sup>2</sup> sem leigusali notar sem skrifstofu- eða starfshúsnæði í þágu ríkisins greiði leigutaki ekki leigu af. Þessi undanþáguheimild virðist vera nokkuð misnotuð og má sem dæmi nefna að lækkunarheimildin er notuð við útleigu á öllu húsnæði á vegum heilbrigðisráðuneytisins, óháð því hvort m<sup>2</sup> séu notaðir undir skrifstofu eða ekki.

Fleiri heimildarákvæði eru notuð til að lækkunar á leigu, s.s. 5. gr. fyrrnefndrar reglugerðar, og er þá bent á að íbúðarhúsnæði sé illa farið, kjallari nýtist ekki leigjanda o.s.frv. Sem dæmi má nefna að af þeim 24 bústöðum sem Fasteignir ríkissjóðs sjá um eru 20 leigutakar sem greiða lægri leigu en reikniformúlan mælir fyrir um, en fyrir flesta þeirra ætti að greiða hærri leigu en formúlan segir, þ.e. markaðsleigu.

Samkvæmt 6. gr. reglugerðar nr. 480/1992 skal húsaleiga greiðast mánaðarlega fyrirfram og taka breytingum fjórum sinnum á ári í samræmi við byggingavísitölu skv. auglýsingu frá Hagstofu Íslands. Raunin er sú að það er æði misjafnt hvort leiga sé greidd fyrirfram, hún sé greidd mánaðarlega og taki breytingum fjórum sinnum á ári. Algengt er að hún sé eftirágreidd, sé jafnvel aðeins greidd tvisvar sinnum á ári og breytist skv. vísitölu einu sinni á ári.

Algengt er að húsaleiga sé felld niður á grundvelli þess að hún sé hluti starfskjara viðkomandi starfsmanns. Langalgengast er að leiga sé ekki greidd af íbúðarhúsnæði á vegum heilbrigðisráðuneytisins og athygli vekur að miklar leigutekjur voru felldar niður er ráðuneytið hætti umsjá embættisbústaða 1. janúar 1998. Ekki er heimild fyrir niðurfellingu leigugjalda í lögum.

Mikill skortur er á því að bústaðir séu reglulega skoðaðir og að upplýsingar um ástand þeirra séu geymdar með kerfisbundnum hætti. Skv. 2. mgr. 11. gr. 1. nr. 27/1968 skal í

reglugerð sett ákvæði um úttekt á leiguhúsnæði við upphaf og lok leigutíma. Ákvæðið var sett í reglugerð nr. 480/1992, sbr. 6. gr. sem segir að úttekt á leiguhúsnæði fari eftir húsaleigulögum nr. 36/1994, sbr. 69.-72. gr. Lögin mæla fyrir um að byggingafulltrúi viðkomandi sveitafélags taki út húsnæðið við upphaf eða lok leigutíma. Þessu er ekki fylgt í framkvæmd af ríkissjóði.

Á hinum almenna leigumarkaði er algengt að leigutaki þurfi að leggja fram tryggingavíxil vegna hugsanlegra skemmda sem hann kann að valda á íbúðinni. Slíka kröfu gerir ríkið ekki til sinna leigutaka sem eðlilegt væri til að vernda eignir ríkissjóðs.

Algengt að húsaleigusamningar séu ekki gerðir eins og lög mæla fyrir um, sbr. 3. gr. 1. nr. 27/1968 og óþekkt er að þeim sé þinglýst.

9. gr. 1. nr. 27/1968 segir að íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins innan þeirra svæða þar sem eðlilegur markaður hefur skapast fyrir íbúðarhúsnæði til kaups eða leigu skuli selja þegar í stað er núverandi leigutaki þess hverfur úr því eða lætur af störfum. Þessu lagaákvæði hefur ekki verið fylgt og nægir að vísa til þeirra fjölda íbúða er standa auðar eða eru leigðar af öðrum en ríkisstarfsmönnum. Sérstaklega má benda á að Flugmálastjórn á hús í Vestmannaeyjum sem stendur að mestu leyti autt og er notað þegar menn koma til eyjanna til að gera við flugvöllinn. Spyrja má hvers vegna þetta hús sé ekki selt og viðgerðarmönnum komið á gistiheimili eða hótél í þau fáu skipti sem viðgerð á flugvellinum stendur yfir.

Í dag er mjög mismunandi hvernig umsjá embættisbústaða er háttáð. Sum ráðuneyti annast bústaðina sjálf, önnur láta undirstofnunum sínum það eftir og þá annast Fasteignir ríkissjóðs nokkra bústaði. Ljóst er að þetta verklag er ekki heppilegt. Yfirsýn ráðuneytanna er lítið sem ekkert og verklag mjög mismunandi sem aftur veltir upp þeirri spurningu hvort fyllsta jafnræðis sé gætt. Að mati Ríkisendurskoðunar er skynsamlegast að einn aðili hafi þetta verk með höndum, sjái um innheimtu leigutekna, viðhald og

sölu bústaða. Þannig hefur einn aðili yfirsýn yfir notkun og ástand allra bústaðanna og tryggir þar með samræmi við úthlutun, viðhald og innheimtu leigugreiðslna. Með því er jafnræði best tryggt.

Fasteignir ríkissjóðs sjá nú þegar um bústaði fyrir tvö ráðuneyti og munu sjá um bústaði fyrir það þriðja á næstu misserum. Ríkisendurskoðun telur að Fasteignir ríkissjóðs ættu að taka yfir allt íbúðarhúsnæði á vegum ríkisins, til að tryggja þá samræmdu framkvæmd sem að ofan greinir.

Eins og lesa má í skýrslu þessari er lögum og reglugerðum um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins ekki fylgt að öllu leyti. Það er ljóst að annaðhvort þarf að laga framkvæmdina að ákvæðum núgildandi laga eða endurskoða lögina í heild sinni.

**Fjármálaráðuneytið**

**Húsaleigusamningur**

Eintak leigusala

1 Leigusali f.h. ríkissjóðs		Ártun fjármálaráðuneytis	
2 Umsjónaraðili		Ártun umsjónaraðila	
2 Leigjandi (Nafn, kennitala, heimili, embætti/stofnun)		Ártun leigjanda	
3 Götuhætti og húsnúmer		4 Fastahúmer FNR	5 Bústaðasvæði
6 Flatarmál	7 GRUNDVÖLLUR LEIGU	8 Byggingarvísitala	9 Brunabótamat
		10 Gildistala búsetu	11 Ársleiga
		12 Mánaðarleiga	
13 Greiðumáti leigu <input type="checkbox"/> Dregst frá launum <input type="checkbox"/> Greiðist hjá ríkisférhöf, Sölvhósgötu 7, 150 Reykjavík <input type="checkbox"/> Greitt með C-girðiseðli			
14 Úttekt <input type="checkbox"/> Aðilar leigusamnings þessa eru sammála um að úttekt á hinu leigða húsnæði skuli ekki fara fram <input type="checkbox"/> Úttekt á hinu leigða fór fram og fylgir hún samningi þessum		15 Dagsetning úttektar	
16 Nánnari skilgreining húsnæðis (tegund herbergja, geymslur o.þ.h.)			
17 Afnot af sameign			
18 Takmörkun afnota af húsnæði, búnaði eða sameign			
19 Sérákvæði			
<p><b>Skýringar og aðilmálar</b></p> <p><b>Reiðir 1-2.</b> Aðilar leigumála eru eins og hér greinir. Geta skal umsýsnaraðila ef hann er annar en leigusali.</p> <p><b>Reiðir 3-6.</b> Lýst er staðsetningu húsnæðis nákvæmlega og hversu stórt það er. Flatarmál (innanmál) er talið í fermetrum.</p> <p><b>Reiðir 7-13.</b> Hér er lýst grundvelli að útreikningi leigu, hve há hún er og um greiðslu hennar. Fjárhæð hennar ákvarðast samkvæmt reglugerð. Leiga byggist á brunabótamati við upphaf leigutíma og byggingarvísitölu á sama degi. Húsaleiga ákvarðast af gildistölu bústaðasvæðis (reiðir 10) og húsaleigugjaldi sem er fóst hundradstala (5%) af brunabótamati. Húsaleiga getur tekið breytingum fjórum sinnum á ári, í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu (1. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október). Húsaleigu skal greiða mánaðarlega fyrir fram. Í reið 13 segir hvernig greiða skuli eða hvar.</p> <p><b>Reiðir 14-15.</b> Í reið 14 skal koma fram, með merkingu í viðkomandi krossreit, hvort aðilar séu sammála um að úttekt á hinu leigða húsnæði fari fram eða ekki. Ef úttekt fer fram skal getið dagsetningar úttektar í reið 15.</p> <p><b>Reiðir 16-18.</b> Í reið 16 er hægt að lýsa húsnæði nánnari (tegund herbergja, geymslur o.þ.h.). Í reið 17 er lýst afnotum af sameign og í reið 18 er greint frá takmörkun á afnotum af húsnæði, búnaði eða sameign.</p> <p><b>Reiðir 19.</b> Í þennan reit skal færa inn þau ákvæði sem sérstakar ástæður gera nauðsynlegt að tilgreina.</p> <p><b>Leigutími.</b> Leigumáli fellur niður án sérstakrar uppsagnar ef um leigjanda eiga við einhver þau atvik sem upp eru talin í 25. gr. 1.70/1996. Jafnframt fellur leigumáli niður án sérstakrar uppsagnar ef leigjandi segir starfinu upp eða er sagt upp á grundvelli gagnkvæms uppsagnarfrests í ráðningarsamningi eða vegna þess að fyrirfram umsömdum ráðningartíma er lokið. Ákvæði gildandi húsaleigulaga um uppsögn ótímabundins leigumála eiga við að öðru leyti.</p> <p><b>Greiðsla reksturskostnaðar.</b> Leigjandi greiðir allan kostnað við upphitun, lýsingu og ræstingu hins leigða húsnæðis.</p> <p style="text-align: right;"><i>Framhald á bakhlið</i></p>			
Staður og dagsetning			
Leigusali		Leigjandi	

FJMR 8 Samráðsmynd Gæðing

*Skýringar og skilmálar, framhald*

Kvöð þessi nær til íbúðarhúsnæðis ásamt skrifstofu- eða starfshúsnæði allt að 15 fm sem leigusali hefur samþykkt að nota í þágu ríkisins og telja verður óaðskiljanlegan hluta hins leigða.

Ríkissjóður greiðir skatta, skyldur og viðhaldskostnað íbúðarhúsnæðisins. Húsaleigutekjum skal varið til greiðslu þess kostnaðar samkvæmt ákvörðun hlutaðeigandi umsjónaraðila hverju sinni. Kostnaði og tekjum við húsnæði sem fellur hér undir skal haldið aðgreindu í bókhaldi. Ákvarðanir leigjanda um viðhald íbúðarhúsnæðis, án fyrirfram samþykkis hlutaðeigandi umsjónaraðila, skuldbinda ekki ríkissjóð.

**Umgengnisskyldur og réttindi.** Leigjanda er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samræmist viðteknum venjum um umgengi, hreinlæti og hollustuhætti. Er óheimilt að nota húsnæðið á annan hátt en upphaflega var samið. Tilkynna skal umsjónaraðila/leigusala tafarlaust um þau atriði, innan húss sem utan, sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds og honum ber að annast. Með hæfilegum fyrirvara á umsjónaraðili/leigusali rétt til aðgangs að húsnæðinu til

eftirlits eða til að láta framkvæma á því úrbætur. Á þrem síðustu mánuðum leigutímans má leigusali sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða nýjum leigjendum, þó ekki lengur en tvær stundir á dag. Skal tilkynna leigutaka um slíkt fyrir fram og er leigusala skylt að vera sjálfur viðstaddur eða tilnefndur umboðsmaður hans.

**Framsal leiguréttar o.fl.** Leigjanda er óheimilt að framsetja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti án samþykkis leigusala. Það telst þó ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigjandi heimili nákomnum skyldmönnum eða venlamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist tala heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð húsnæðisins.

**Annað.** Að öðru leyti fer um samning þennan eftir ákvæðum húsaleigulaga hverju sinni eftir því sem við getur átt. Samningurinn er gerður í fjórum samhljóða eintökum og heldur hver aðili sínu eintaki.