

Akureyri,  
Húsavík,  
Seyðisfjörður,  
Neskaupstaður,  
Reyðarfjörður,  
Fáskrúðsfjörður,  
Vestmannaeyjar,  
Keflavík,  
Keflavíkurflugvöllur,  
Hafnarfjörður.

*Í dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, 3. september 1965.*

F. h. r.

**Baldur Möller.**

*Elias I. Eliasson.*

21. september 1965.

Nr. 150.

## REGLUGERÐ

### um lánveitingar húsnæðismálastjórnar.

#### 1. gr.

Á vegum húsnæðismálastjórnar er til útlána eða framkvæmda það fé, sem hér greinir:

1. a) Fé byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt 4. gr. l. nr. 19 1965.
- b) Sparnaðarfé, samkvæmt 9. og 10. gr. l. nr. 19 1965.
- c) Fé það, sem aflast með sölu skuldabréfa (bankavaxtabréfa) samkvæmt 5. og 6. gr. l. nr. 19 1965 frá Atvinnuleysistryggingasjóði, en fyrir árlegt framlag ríkissjóðs til þess sjóðs skal kaupa slík bréf, enn fremur frá tryggingafélögum, lífeyrissjóðum og öðrum aðilum.
- d) Erlend lán, sem byggingasjóður ríkisins eða veðdeild Landsbanka Íslands kunna að taka til íbúðabygginga.

#### 2. gr.

Lán á vegum húsnæðismálastjórnar veitast aðeins til byggingar nýrra íbúða, meiri háttar viðbyggingar eða til kaupa á nýjum íbúðum. Lánin skal þó því aðeins veita, að skriflegt loforð fyrir veitingunni hafi verið gefið áður en hlutaðeigandi byggingarframkvæmd hófst eða að kaup á nýjum íbúðum eru gerð. Húsnæðismálastjórn setur nánari reglur um hve lengi lánsloforð gildi, verði byggingin ekki veðhæf á hæfilegum tíma, að mati hennar. Lánin skulu greidd lántakanda í peningum og koma til útborgunar tvisvar á ári (vor og haust) og þá í hlutfalli við það, hversu langt er komið byggingu húsnæðisins, þannig:

- 1) Fyrri helming lánsins, eftir að umsækjandi leggur fram vottorð byggingarfyrivalds um, að húsið (sem viðkomandi íbúð er í) sé orðið fokhelt, enda mati fulltrúar veðdeildar og húsnæðismálastjórnar, samkvæmt teikningu, húsið eða íbúðina í því ástandi.
- 2) Eftirstöðvar lánsloforðs (síðari hluti), þegar íbúðin hefur náð tilskyldu mati samkvæmt virðingargerð matsmanna.

Lánin skulu vera afborgunarlaus fyrsta árið, með 4% ársvöxtum og jöfnum ársgreiðslum vaxta og afborgana (annuitetslán), en greiðist síðan á 25 árum.

Til greiðslu á kostnaði veðdeildarinnar vegna starfrækslu hennar í þágu byggingarsjóðs, skulu lántakendur enn fremur greiða  $\frac{1}{4}\%$  af lánsfjárhæðinni, sem reiknast á sama hátt og árlegir vextir.

Hver ársgreiðsla, afborgun, vextir og kostnaður, skal hækkuð eða lækkuð, eftir því, sem við á samkvæmt kaupgreiðsluvisitölu, sbr. lög nr. 63/1964. Lánin skulu tryggð með skilyrðis- og kvaðalausum 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Húsnæðismálastjórn er heimilt að stytta lánstíma, þegar um er að ræða sérstaka byggingarhætti eða takmarkaðan leigutíma lóðarréttinda.

### 3. gr.

Lánsupphæðin má nema allt að kr. 280 000.00 á hverja íbúð, sem hafin er smíði á eftir 31. des. 1964, þó ekki meiri en  $\frac{3}{4}$  hlutum verðmætis íbúðar, samkvæmt mati trúnaðarmanna veðdeildar Landsbanka Íslands.

Heimilt er þó að veita hærri lán til efnalítilla meðlima verkalýðsfélaga og skal í því skyni verja árlega 15—20 milljónum króna af tekjum byggingarsjóðs ríkisins.

Upphæð viðbótarlána þessara má nema allt að kr. 75 000.00 á hverja íbúð, sem smíði var hafin á eftir 31. desember 1964, enda sanni umsækjandi með vottorði viðkomandi félags, að hann njóti fullra félagsréttinda í verkalýðsfélagi innan Alþýðusambands Íslands og leggi jafnframt fram meðmæli viðkomandi félagsstjórnar.

Viðbótarlánin skulu greidd lántakanda í tvennu lagi á sama hátt og fyrir er mælt í 1.—2. tl. 2. gr. reglugerðar þessarar.

Enn fremur er heimilt að veita allt að 25% hærri lán en framangreint hámark segir til um, ef um er að ræða umsækjanda, sem vegna þátttöku sinnar í skyldusparnaði samkvæmt III. kafla laga nr. 19 frá 1965 hefur safnað allt að 100 000.00 krónum, þegar lánsúmsókn barst eða bygging hefst eða kaup eru gerð.

Nú hagnýtir sparandi sér ekki umrædd fríðindi innan 5 ára frá því, er skyldusparnaði lauk og fellur þá réttur hans til þeirra niður, nema hin sparaða upphæð standi óhreyfð, þegar úmsókn um lán berst, þótt síðar verði.

Þegar um sameign tveggja eða fleiri sparifjäreigenda samkvæmt fyrrgreindum kafla laganna er að ræða, skal leggja upphæð þeirra saman og njóta þeir þá sama réttar og um einstakling væri að ræða.

### 4. gr.

Þeir, sem óska að fá lán til nýrrar íbúðar samkvæmt reglugerð þessari, skulu sækja um ákveðna lánsupphæð á þar til gerðu úmsóknareyðublaði, er húsnæðismálastjórn lætur í té.

Lánsúmsókn er ógild, ef vísitandi rangar upplýsingar eru gefnar og verður úmsókn frá þeim aðila ekki tekin gild næstu 2 ár. — Ef lán er veitt á grundvelli vísitandi ósannra upplýsinga, getur húsnæðismálastjórn sagt því upp fyrirvara-laust.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að krefjast frekari upplýsinga um einstök atriði varðandi ástæður umsækjenda eða íbúðarsmíði þeirra og skulu umsækjendur þá leysa úr þeim fyrirspurnum, áður en mat á lánshæfni úmsóknarinnar á sér stað.

### 5. gr.

Lánsúmsókn skulu fylgja eftirtalin skilríki:

- a) Lóðarsamningur eða staðfest afrit af honum, sé um leigulóð að ræða. Hafi lóðarsamningur ekki verið gerður, skal í hans stað koma yfirlýsing landeiganda um leiguréttindi og leigutíma. Sé um eignarlóð að ræða, skulu fylgja full sönnunargögn um eignarrétt.

- b) Teikning í 2 eintökum af fyrirhuguðu húsi eða viðbyggingu með árituðu samþykki viðkomandi byggingaryfirvalds og þess sérstaklega getið, hvenær samþykkt þessi átti sér stað (dags.). — Þessa áritun byggingaryfirvalda skal einnig skoða sem fullnaðarsamþykkt fyrir staðsetningu hússins. — Ef um viðbyggingu er að ræða, skal teikning eða uppdráttur einnig sýna stærð og gerð þess húss, sem byggja á við. Með umsókn um lán út á íbúð í sambyggingu eða fjölbýlishúsi skal nákvæmlega tilgreint, hvar íbúðin er staðsett í húsinu.
- c) Yfirlýsing um efnahag og tekjur umsækjanda, á þar til gerðu eyðublaði, þar sem m. a. eru upplýsingar um, hvort umsækjandi eigi eða hafi átt íbúð s. l. tvö ár, staðfest af skattstjóra, eða umboðsmanni hans.
- d) Vottorð héraðslæknis eða borgarlæknis um íbúð umsækjanda, ef hún er heiluspillandi eða sérstaklega gölluð og hann óskar að styðja umsókn sína með slíku vottorði.
- e) Vottorð heimilislæknis um heilsufar umsækjanda eða fjölskyldumeðlima hans, ef hann óskar að styðja umsóknina með því að tilgreina erfiðar heilsufarsástæður.
- f) Vottorð sveitarstjórnar um fjölskyldustærð, aldur fjölskyldumeðlima og hús-næðisástæður.
- g) Önnur þau skilríki, sem húsnaðismálastjórn kann að telja nauðsynleg. Eftir að umsækjandi hefur fengið hið skriflega lánsloforð, ber honum að senda vottorð viðkomandi byggingaryfirvalda um:
- 1) Hvenær byggingarframkvæmdir hófust (síðasta stig byrjunarframkvæmda telst vera, þegar úttekt fer fram á sökklum húss eða ræsis í grunni).
  - 2) Hvernær húsið varð fohelt.

Sömu skyldur hvila á þeim umsækjendum, sem kaupa íbúðir sínar í smíðum, en auk framangreindra vottorða, er nauðsynlegt, að þeir sendi staðfest afrit af kaupsamningi, þegar kaupin hafa verið gerð.

#### 6. gr.

Þingkjörnir meðlimir húsnaðismálastjórnar taka ákvarðanir um veitingu lána og lánsloforða af því fé, sem tilgreint er í a-, b- og c-liðum 1. gr. reglugerðar þessarar. Fullskipuð húsnaðismálastjórn úrskurðar um láns hæfni umsókna.

#### 7. gr.

Áður en ákvarðanir eru teknar um lánveitingar til einstaklinga, skal húsnaðismálastjórn skipta heildarlánsfé, sem veitt er samkvæmt II. og III. kafla laga nr. 19 1965 milli hinna ýmsu kaupstaða, kauptúna og annarra þeirra staða, sem íbúðarhús eru byggð á útmældum lóðum, að  $\frac{1}{3}$  í hlutfalli við íbúatölu hlutaðeigandi staðar og að  $\frac{2}{3}$  hlutum eftir tölu fullgildra lánsúmsókna byggðarlagsins. Ef ekki er fyrir hendi fullgild lánsúmsókn frá kaupstað eða kauptúni, skal því lánsfé, sem í þess hlut kemur, veitt til þeirra byggðarlaga, sem hlutfallslega minnsta lánveitngu fá á hverja umsókn, miðað við fullgildar umsóknir. Við ákvörðun um lánveitingu til einstaklings í hverjum kaupstað eða kauptúni skal meta lánsfjárbörf umsækjanda eftir ástæðu um þeirra samkvæmt 12., 13. og 14. gr.

#### 8. gr.

Heimilt er byggingarfélagum og einstaklingum að sækja um sameiginlegt lán til byggingar fjölsbýlishúsa eða margra íbúða á sama byggingarsvæði, sem eru í smíðum á sama tíma. Slíkum umsóknum skulu fylgja auk lóðarsamninga, allra vinnuteikninga og smíðalýsinga, sundurliðuð kostnaðar- og efnisáætlun og áætlun um byggingartíma eins nákvæmar og um útboðslýsingu væri að ræða.

Jafnframt skal slíkum umsóknum fylgja áætlun um húsnæðiskostnað, þ. e. rekstur íbúðanna ásamt greinargerð um skilmála og þau kjör, sem væntanlegum eigendum íbúðanna eru ætluð.

Húsnæðismálastjórn getur veitt loforð fyrir slíku sameiginlegu láni, er síðar skiptist á einstakar íbúðir eftir ákvörðun hennar. Slíkt lán skal þó ekki afgreitt fyrir en fyrir liggur, hverjir verða eigendur hinna einstöku íbúða, enda hafi þeir, hver um sig sótt um lán á venjulegan hátt og umsóknir þeirra verið samþykktar lánsþæfar af húsnæðismálastjórn.

Húsnæðismálastjórn er þó heimilt að samþykkja afgreiðslu slíkra heildarlána og greiða þau út eftir því, sem framkvæmdum miðar áfram, sé þess óskað og stjórnin telur að um álitlega framkvæmd sé að ræða, t. d. til lækunar byggingarkostnaðar eða aukinnar hagkvæmni og nýjunga í byggingariðnaði, enda hafi húsnæðismálastjórn sjálf ráðstöfunarrétt á þeim íbúðum, sem þannig eru byggðar.

#### 9. gr.

Þegar húsnæðismálastjórn hefur hlutazt til um, að íbúðarbyggingar verði framkvæmdar að undangenginni samkeppni um byggingu hagkvæmra og ódýrra íbúða, skulu lán til þeirra, ásamt lánnum til íbúða byggingarféлага, er njóta ríkisábyrgðar, sitja fyrir, að öðru jöfnu, enda ráðstafi húsnæðismálastjórn íbúðunum eða samþykki ráðstöfun þeirra til einstaklinga og umsækjendur hafi hver um sig sótt um lán á venjulegan hátt.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að veita bráðabirgðalán úr byggingarsjóði ríkisins til bygginga, sem um ræðir í þessari grein, meðan þær eru í smíðum, enda sé þess gætt, að örugg trygging sé fyrir láninu. Þegar íbúðirnar eru orðnar veðþæfar, samkvæmt reglum veðdeildarinnar og húsnæðismálastjórnar, skal bráðabirgðalánnum þessum skipt í þær og breytt í almenn íbúðarlán, eins og þau eru á hverjum tíma.

#### 10. gr.

Meiri háttar viðbyggingar, sbr. 2. gr., skulu í fyrsta lagi taldar byggingar, sem skapa nýja sjálfstæða íbúð eða íbúðir enda þótt hluti af þeim myndist af hinni eldri byggingu og í öðru lagi viðbyggingar, sem auka um a. m. k. 20 m<sup>2</sup> gólfplöt eldri íbúðar, enda hafi íbúðin fyrir stækkun verið talin ófullnægjandi, að dómi húsnæðismálastjórnar. Samanlagður gólfplötur hins eldra húss og fyrirhugaðrar viðbyggingar fari á sama hátt ekki yfir þau stærðarmörk, er viðkomandi fjölkskyldu er ætluð í 14. gr.

#### 11. gr.

Veðdeild Landsbanka Íslands skal sjá um afgreiðslu þeirra lána, sem veitt eru af húsnæðismálastjórn, svo og innheimtu afborgana og vaxta.

Veðdeildinni er heimilt að afgreiða íbúðalán húsnæðismálastjórnar til nýbyggingar húsnæðis, þegar íbúðin er komin það langt áleiðis að hún, samkvæmt mati, geti talizt öruggt veð fyrir láninu, þó ekki fyrir en íbúðin er fokheld.

Heimilt er veðdeildinni að halda eftir hluta af lánnum, þar til frágangur byggingarinnar er orðinn eins og húsnæðismálastjórn og veðdeildin gera kröfur um. Enn fremur getur húsnæðismálastjórn látið halda eftir hluta af lánnum, þar til umsækjandi hefur skilað kostnaðaryfirliti yfir byggingu íbúðarinnar.

#### 12. gr.

Umsækjendur, sem svo er ástatt um, er segir í staflíð a til h hér á eftir, skulu hafa forgangsrétt til lána:

- a) Búa í heilsuspillandi húsnæði eða eiga við vanheilsu að stríða, enda fylgi umsókninni þar að lútandi vottorð viðkomandi héraðs- eða borgarlæknis.

- b) Eru húsnæðislausir eða búa við lakastar húsnæðisástæður.
- c) Flesta ómaga hafa á framfæri sínu eða búa við sérstaklega erfið leigukjör.
- d) Lengst hafa beðið afgreiðslu.
- e) Geta fært sönnur á, að dómi húsnæðismálastjórnar, að þeir geti ekki komið íbúðinni í nothæft ástand, án umbeðins láns, eða haldið henni vegna óhagkvæmra bráðabirgðalána.
- f) Hafa fengið ófullnægjandi byrjunarlán, áður en reglur þessar tóku gildi.
- g) Njóta forgangs, samkvæmt 7., 9. og 10. gr. l. nr. 19 1965.
- h) Byggi íbúðir, sem eigi séu stærri en ákveðið er í 14. gr.

## 13. gr.

Á meðan eftirspurn eftir lánunum hjá húsnæðismálastjórn er ekki fullnægt, skulu umsækjendur, sem svo er ástatt um, og lýst er í stafliðum a til d hér á eftir, eigi fá lán:

- a) Eiga eða hafa átt s. l. 2 ár nothæfa og fullnægjandi íbúð, þ. e. 12 m<sup>2</sup> pr. fjölskyldumeðlim að innanmáli herbergja og eldhúss.
- b) Byggja stærri íbúðir en ákveðið er í 14. gr.
- c) Byggja fleiri en eina íbúð.
- d) Hafa góða lánsmöguleika annars staðar, t. d. sambærileg eða betri en lán samkvæmt reglugerð þessari veita, eða næg fjárráð, að dómi húsnæðismálastjórnar, svo að þeir geti betur komið íbúð sinni í nothæft ástand, án frekari lána, miðað við aðra umsækjendur, er afgreiðslu bíða.
- e) Fengið hafa hámarkslán á s. l. 5 árum, nema sérstakar ástæður sé fyrir hendi að dómi húsnæðismálastjórnar.

## 14. gr.

Við úrskurði um lánshæfni umsókna, skal húsnæðismálastjórn fylgja eftirfarandi reglum varðandi stærð nýbygginga:

- a) Fyrir fjölskyldu, sem telur 1—2 meðlimi, allt að 70 m<sup>2</sup> hámarksstærð.
- b) Fyrir fjölskyldu, sem telur 3—5 manns, allt að 120 m<sup>2</sup> hámarksstærð.
- c) Fyrir fjölskyldu, sem telur 6—8 manns, allt að 135 m<sup>2</sup>.
- d) Séu 9 manns eða fleiri í heimili, má bæta við hæfilegum fermetrafjöldi fyrir hvern fjölskyldumeðlim úr því með þeirri takmörkun hámarksstærðar, að ekki verði lánað út á stærri íbúðir en 150 m<sup>2</sup>.

Varðandi b-, c- og d-lið, skal þess sérstaklega gætt, að herbergjafjöldi sé í sem mestu samræmi við fjölskyldustærð. Öll fermetramál skulu miðuð við innanmál útveggja.

Reglugerð þessi, staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 19 10. maí 1965, um Húsnæðismálastofnun ríkisins, til þess að öðlast gildi þegar í stað, og birtist til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli.

Jafnframt eru úr gildi felldar reglugerð nr. 160 26. september 1957, um úthlutun húsnæðismálastjórnar á íbúðarlánunum, reglugerð um úthlutun húsnæðismálastjórnar á íbúðarlánunum nr. 69 11. maí 1960 og reglur um úthlutun lána á vegum húsnæðismálastjórnar nr. 73 13. maí 1960.

*Félagsmálaráðuneytið, 21. september 1965.*

**Eggert G. Þorsteinsson.**

*Hjálmar Vilhjálmsson.*