

3. Frestur Kjaradóms skv. 14. gr. til að leggja dóm á ágreiningsefni framlengist til 1. febrúar 1971.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 55/1962, öðlast þegar gildi og birtist til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli.

Félagsmálaráðuneytið, 9. september 1970.

Emil Jónsson.

Hjálmar Vilhjálmsson.

11. september 1970.

Nr. 202.

REGLUGERÐ

um lánveitingar húsnæðismálastjórnar úr Byggingarsjóði ríkisins.

I. KAFLI

Um tekjustofna og tegundir lána.

1. gr.

Á vegum húsnæðismálastjórnar er til útlána og framkvæmda það fé, sem hér greinir, eftir því sem nánar er mælt fyrir í reglugerð þessari:

- a) Fé Byggingarsjóðs ríkisins, samkvæmt 4. gr. laga nr. 30 12. maí 1970.
- b) Fé það, sem aflast með sölu skuldabréfa (bankavaxtabréfa), samkvæmt 5. og 6. gr. sömu laga.
- c) Sparnaðarfé, samkvæmt III. kafla sömu laga.
- d) Lán, sem Byggingarsjóður ríkisins eða veðdeild Landsbanka Íslands kunna að taka til íbúðabygginga, skv. 7. gr. d-lið sömu laga.
- e) Lán það, sem ríkissjóður veitir á fjárlögum hverju sinni, sbr. V. kafla laga nr. 30 12. maí 1970.

2. gr.

Lán á vegum húsnæðismálastjórnar veitast til:

- a) Byggingar nýrra íbúða, meiri háttar viðbygginga eða til kaupa á nýjum íbúðum, sbr. II. kafla þessarar reglugerðar.
- b) Framkvæmda byggingarsamvinnufélaga, byggingameistara, byggingafyrirtækja, sveitarfélaga og annarra framkvæmdaaðila sem byggja íbúðir, er seldar verða fullgerðar til einstaklinga, sem fullnægja lánareglum húsnæðismálastjórnar, sbr. II. kafla reglugerðarinnar.
- c) Byggingar leiguhúsnæðis í kaupstöðum og kaupsýslum og á öðrum skipulagsbundnum stöðum, sbr. IV. kafla reglugerðarinnar.
- d) Kaupa á eldri íbúðum, skv. 4. mgr. A-liðar 8. gr. laga nr. 30 12. maí 1970, sbr. V. kafla reglugerðarinnar.
- e) Útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, skv. V. kafla sömu laga, sbr. VI. kafla þessarar reglugerðar.

II. KAFLI

Um lán til einstaklinga.

3. gr.

Lán samkvæmt a-lið 2. gr. þessarar reglugerðar skulu greidd lántakanda í peningum og koma til útborgunar í tvennu lagi í hlutfalli við það, hversu langt er komið byggingu húsnæðisins þannig:

- 1) Fyrri helmingur láns, eftir að fyrir liggur vottorð byggingayfirvalds um, að húsnæðið (sem hlutaðeigandi íbúð er í) sé orðið fokhelt, enda meti fulltrúar veðdeildar og Húsnæðismálastofnunarinnar húsnæðið eða íbúðina í því ástandi.
- 2) Síðari hluti láns greiðist að jafnaði innan 6 mánaða frá fyrri lánveitingu, enda hafi íbúðin náð tilskildu mati skv. virðingargerð matsmanna.

4. gr.

Lánsfjárhæðin má nema allt að kr. 600 000.00 á hverja íbúð, sem hafin er smíði á eftir 31. des. 1970, þó ekki hærri fjárhæð en nemur $\frac{3}{4}$ hlutum verðmætis íbúðar, skv. mati trúnaðarmanna veðdeildar Landsbanka Íslands. Húsnæðismálastjórn getur að fengnu samþykki ráðherra, breytt lánsfjárhæð þessari á tveggja ára fresti til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar, og skal miða við vísitölu, eins og hún er 1. nóv. bæði viðmiðunarárin. Enn fremur er heimilt að veita allt að 25% herra lán en framangreint hámark segir til um þó ekki yfir $\frac{3}{4}$ af matsverði hlutaðeigandi íbúðar, ef um er að ræða umsækjanda, sem fullnægir skilyrðum 10. og 11. gr. laga nr. 30 12. maí 1970, enda nemi hin sparaða upphæð a. m. k. 150 000.00 krónum þegar lánsumsókn barst, bygging hefst eða kaup eru gerð. Nú sækir sparandi ekki um íbúðarlán innan 5 ára, frá því sparnaði lauk og fellur þá réttur hans til herra láns niður nema hin sparaða upphæð standi óhreyfð, þegar umsókn um lán berst, þótt síðar verði. Þegar um er að ræða sameign tveggja eða fleiri sparifjäreigenda, samkv. fyrrgreindum ákvæðum laganna, skal leggja upphæð þeirra saman og njóta þeir þá sama réttar og um einstakling væri að ræða.

5. gr.

Ársvextir af lánum þessum skulu vera 4%. Þau skulu vera afborgunarlaus fyrsta árið, en endurgreiðast síðan að fullu á 25 árum með jöfnum árgreiðslum vaxta og afborgana (annuitet). Hvert lán skal vera tryggt með 1. veðrétti í viðkomandi íbúð. Á vexti af lánum þessum fyrsta árið, og af árgreiðslum af þeim síðar, skal skuldari greiða hlutfallslega viðbót, sem svarar helmingi þeirrar hækkunar, er hverju sinni hefur orðið á kaupvísitölu (sbr. 5. mgr. 5. gr. laga nr. 30 12. maí 1970) frá lánþóku tíma og til 1. febrúar næst fyrir hverja árgreiðslu. Til greiðslu á kostnaði veðdeildar Landsbankans vegna starfa hennar í þágu Byggingarsjóðsins skulu skuldarar árlega greiða sem svarar $\frac{1}{4}$ % af lánsfjárhæðinni. Skal gjald þetta reiknað á sama hátt og árlegir vextir, og við það skal lögð hlutfallslega sama vísitöluviðbót og greidd er á árgreiðslu af láninu hverju sinni.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að stytta lánstímann vegna sérstakra bygginga-hátta eða takmarkaðs leigutíma lóðarréttinda.

6. gr.

Þeir aðilar, sem óska eftir láni skv. a-lið 2. gr. reglugerðar þessarar, skulu tækja um það á þar til gerðu eyðublaði, er húsnæðismálastjórn lætur í té. Umsókn skal berast húsnæðismálastjórn fyrir 1. febrúar það ár, sem lánsloforðs er óskað. Umsóknir, sem síðar berast, verða ekki teknar til greina á því ári. Umsækjanda ber að veita þær upplýsingar, sem umsóknareyðublað segir til um, ella er umsókn ógild. Húsnæðismálastjórn getur krafizt ýtarlegri upplýsinga um einstök atriði, ef ástæða þykir til, og ber umsækjanda að leysa úr þeim fyrirspurnum, áður en mat er lagt á lánshæfni umsóknar. Vísitandi rangar upplýsingar valda því að umsókn telst ógild, og getur húsnæðismálastjórn ákveðið að veita ekki viðtöku um tiltekinn tíma eða að fullu umsókn frá þeim, sem uppvís verður að slíku. Ef lán hefur verið veitt á grundvelli vísitandi rangra upplýsinga getur

húsnæðismálastjórn sagt láninu upp fyrirvaralaust. Ef brugðið er út af teikningu, sem lánveiting var byggð á, getur húsnæðismálastjórn einnig sagt láninu upp fyrirvaralaust.

7. gr.

Lánsúmsókn skulu fylgja þessi gögn:

- a) Lóðarsamningur eða staðfest afrit af honum, ef um leigulóð er að ræða. Hafi lóðarsamningur ekki verið gerður, skal í hans stað koma yfirlýsing landeiganda um leiguréttindi og leigutíma. Ef um eignarlóð er að ræða, skulu fylgja sönnunargögn um eignarrétt.
- d) Teikning í 2 eintökum af fyrirhuguðu húsi eða viðbyggingu með árituðu samþykki hlutaðeigandi byggingayfirvalds og þess sérstaklega getið, hvenær samþykkt þessi átti sér stað. — Þessa áritun byggingayfirvalda 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 úmsókn um lán út á íbúð í sambyggingu eða fjölbýlishúsi skal tilgreint með tölusetningu 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 um íbúð umsækjanda, ef hún er heilsuspillandi eða sérstaklega gölluð og hann óskar að styðja úmsókn sína slíku vottorði.
- e) Vottorð heimilislæknis um heilsufar umsækjanda eða fjölskyldu hans, ef hann óskar að styðja úmsóknina með því að tilgreina erfiðar heilsufarsástæður.
- f) Vottorð sveitarstjórnar um fjölskyldustærð, nöfn og aldur fjölskyldumanna svo og lögheimili.
- g) Vottorð byggingayfirvalds, þegar viðkomandi byggingarstigi er náð, um: 1) hvenær byggingarframkvæmdir hófust. Byrjunarframkvæmdir miðast við úttekt ræsis húss í grunni. 2) hvenær húsið varð fókelt.
- h) Önnur þau gögn, sem húsnæðismálastjórn kann að telja nauðsynleg.

Úmsækjendur, sem kaupa íbúðir í smíðum eða fullgerðar, skulu auk framangreindra gagna einnig senda staðfest afrit af kaupsamningi, þegar kaup hafa verið gerð.

8. gr.

Húsnæðismálastjórn tekur ákvarðanir um veitingu lána og lánsloforða og úrskurðar lánsþæfni úmsókna. Við veitingu lána skal taka tillit til ástæðna úmsækjenda, húsnæðis, fjölskyldustærðar, efnahags og lántökumöguleika, svo sem hér greinir:

- a) Forgangsréttar, samkvæmt 10. og 11. gr. laga nr. 30 frá 1970.
- b) Heilsuspillandi húsnæðis og vanheilsu, enda fylgi úmsókn vottorð héraðslæknis um þessi efni.
- c) Vöntunar viðhlitandi húsnæðis.
- d) Ómegðar og óhagstæðra leigukjara.
- e) Biðtíma vegna afgreiðslu.

9. gr.

Við úrskurð um lánsþæfni úmsókna skal húsnæðismálastjórn fylgja eftirfarandi reglum varðandi stærð nýbygginga miðað við innanmál útveggja:

- a) Fyrir einstaklinga hámarksstærð 50 m².
- b) Fyrir 2ja — 3ja manna fjölskyldu, hámarksstærð 100 m² í fjölbýlishúsum, en 110 m² í einbýlishúsum.

- c) Fyrir 4—5 manna fjölskyldu, hámarksstærð 120 m² í fjölbýlishúsum, en 125 m² í einbýlishúsum.
- d) Fyrir 6—8 manna fjölskyldu, hámarksstærð 135 m².
- e) Ef 9 manns eða fleiri eru í heimili má bæta við hæfilegum fermetrafjölda fyrir hvern fjölskyldumann úr því með þeirri takmörkun hámarksstærðar, að ekki verði lánað út á stærri íbúðir en 150 m².

Um c- og d-liði skal þess sérstaklega gætt, að herbergjafjöldi sé í sem mestu samræmi við fjölskyldustærð. Við mat fjölskyldustærðar skal einungis miðað við þá, sem skráðir eru til heimilis hjá hlutaðeigandi umsækjanda samkvæmt vottorði sveitarstjórnar. Nú vill umsækjandi, sem hefur með höndum sjálfstæðan atvinnurekstur, byggja auk eigin íbúðar, en í tengslum við hana, húsnæði, sem ætlað er atvinnurekstri hans, getur þá húsnæðismálastjórn ef sérstakar ástæður mæla með því, haft hliðsjón af því við mat á hámarksstærð, skv. þessari grein. Það er þó algjört skilyrði, að atvinnuhúsnæðið sé með öllu aðgreint frá íbúð, hafi sérstakan inngang, hreinlætisaðstöðu og annað það, sem atvinnuhúsnæði ber að fylgja. Þá skal umsækjandi leggja fram skilríki fyrir því að byggingaryfirvöld hafi samþykkt atvinnuhúsnæði á hlutaðeigandi lóð. Enn fremur skal atvinnuhúsnæðið sérstaklega auðkennt á samþykkttri teikningu byggingarnefndar.

10. gr.

Þeir umsækjendur, sem svo stendur á um, sem lýst er í staflidnum a—e hér á eftir, skulu eigi taldir lánshæfir:

- a) Eiga eða hafa átt s. l. 2 ár nothæfa og fullnægjandi íbúð, þ. e. 12 m² pr. fjölskyldumann að innanmáli herbergja og eldhúss, enda sé herbergjafjöldi íbúðarinnar í samræmi við fjölskyldustærð.
- b) Byggja stærri íbúðir en ákveðið er í 9. gr.
- c) Byggja fleiri en eina íbúð.
- d) Hafa góða möguleika til lána annars staðar, t. d. sambærilegra eða betri lána en samkvæmt reglugerð þessari eða næg fjárráð að dómi húsnæðismálastjórnar, svo að þeir geti betur komið íbúð sinni í nothæft ástand án frekari lána en aðrir umsækjendur, er afgreiðslu bíða.

Við mat á lánsmöguleikum umsækjenda skal þó ekki í þessu sambandi taka tillit til lána úr þeim lífeyrissjóðum eða eftirlaunasjóðum, sem árlega verja ákveðnum hluta ráðstöfunarfjár síns til kaupa á skuldabréfum Byggingarsjóðs ríkisins eftir nánara samkomulagi við húsnæðismálastjórn.

- e) Fengið hafa hámarkslán á s. l. 5 árum nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi að dómi húsnæðismálastjórnar.

11. gr.

Meiri háttar viðbygging, sbr. a-lið 2. gr., telst vera bygging sem myndar nýja sjálfstæða íbúð, enda þótt hluti hennar sé í hinni eldri byggingu, svo og viðbygging, sem eykur gólfplöt eldri íbúar um a. m. k. 20 m², enda hafi íbúðin, að dómi húsnæðismálastjórnar, verið ófullnægjandi. Samanlagður gólfplötur hins eldra húss og fyrirhugaðrar viðbyggingar fari á sama hátt ekki yfir þau stærðarmörk er hlutaðeigandi fjölskyldu eru ætluð í 9. gr.

III. KAFLI

Um framkvæmdalán.

12. gr.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita framkvæmdalán, meðan á byggingátíma stendur, til þeirra aðila, sem um getur í b-lið 2. gr. reglugerðar þessarar, allt að 600 þús. krónur út á hverja íbúð. Lán þessi verða einungis veitt til íbúða í fjöl-

býlishúsum og öðrum sambyggingum, enda sé um hæfilega stóra byggingaráfanga að ræða að dómi húsnaðismálastjórnar. Heimilt er þó að veita lán þessi til byggingar staðlaðra einbýlishúsa, sem byggð eru af sama aðila á sama byggingarsvæði, enda sé ekki um færri en 8 íbúðir að ræða í byggingaráfanga. Það er skilyrði fyrir slíkum lánum að íbúðirnar verði seldar fullgerðar og húsnaðismálastjórn samþykki söluverð þeirra. Húsnaðismálastjórn ákveður vexti og greiðslutilhöggun slíkra framkvæmdalána, og er heimilt að dreifa greiðslum á 12 til 24 mánuði eftir umfangi hvers byggingaráfanga um sig.

13. gr.

Lánin greiðast framkvæmaaðila í peningum í hlutfalli við það sem framkvæmdum miðar áfram, shr. þó næstu grein á undan. Fyrsta greiðsla verður þó aldrei innt af hendi, fyrr en eignir eru orðnar veðhæfar eða framkvæmdaaðili hefur sett aðrar tryggingar, sem húsnaðismálastjórn metur gildar. Veðhæfni fer í þessu sambandi eftir mati húsnaðismálastjórnar og veðdeildar Landsbankans í hverju tilviki.

Sala og veðsetning eigna, sem framkvæmdalán er veitt til, er óheimil nema með samþykki húsnaðismálastjórnar.

14. gr.

Framkvæmdalán endurgreiðast með E-lánum, sem veitt verða þeim kaupendum hlutaðeigandi íbúða, sem fullnægja skilyrðum skv. reglugerð þessari, og getur húsnaðismálastjórn áskilið, að greitt sé inn á lánin, fjárhæð, sem nemur hlutdeild hvernar íbúðar jafnóðum og sala fer fram. Ef umsóknir einstakra kaupenda hafa ekki borizt þegar framkvæmaaðila hefur verið veitt sem svarar hálfu hámarks-láni út á hverja byggða íbúð, getur húsnaðismálastjórn dregið úr greiðslu framkvæmdaláns sem nemur tölu óseldra íbúða.

15. gr.

Sá sem vill koma til greina við veitingu framkvæmdalána, skal leggja inn umsókn á þar til gerðu eyðublaði, sem húsnaðismálastjórn lætur í té ásamt öllum teikningum af hlutaðeigandi byggingum fyrir 1. febrúar það ár, sem hann hyggst hefja framkvæmdir. Í umsókn skal greina fjölda þeirra íbúða, sem fyrirhugað er að byggja, stærðir íbúða, húsagerð, byggingarefni og byggingaraðferð. Þá skal og gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingartíma og áætluðum sundurliðuðum byggingarkostnaði, svo sem umsóknareyðublað ber með sér. Loks skal gerð grein fyrir áætluðu söluverði íbúðanna fullgerðra, svo og lýst því, hvornig íbúðunum verður skilað til kaupenda, að því er varðar búnað, þar á meðal frágang á sameign úti sem inni. Umsókn um framkvæmdalán verður því aðeins tekin til greina, að öllum atriðum umsóknareyðublaðs og fylgiskjala sé svarað fullnægjandi að dómi húsnaðismálastjórnar, shr. og ákvæði 6. gr. reglugerðar þessarar.

16. gr.

Umsækjandi um framkvæmdalán skal í umsókn skuldbinda sig til að selja íbúðirnar á verði, sem húsnaðismálastjórn samþykkir. Við ákvörðun um endanlegt söluverð skal tekið tillit til framlagðra gagna byggjanda, fyrirbyggjandi upplýsinga um byggingarkostnað á hverjum tíma, svo og höfð hliðsjón af vísitölu byggingarkostnaðar á byggingartíma. Þeir framkvæmdaaðilar, sem sannanlega byggja og selja ódýrast miðað við hliðstæð gæði húsnaðis, skulu sitja fyrir framkvæmdalánum.

IV. KAFLI

Um lán til byggingar leiguíbúða.

17. gr.

Húsnæðismálastjórn getur veitt sveitarfélögum, félagssamtökum, einstaklingum og fyrirtækjum lán til byggingar leiguíbúða í kaupstöðum og kaптúnum og öðrum skipulagsbundnum stöðum. Er heimilt að veita slík lán meðan á byggingartíma stendur. Lántakandi skal, meðan hlutaðeigandi byggingar eru ekki veðhafar, setja þær tryggingar fyrir lánnum, sem húsnæðismálastjórn metur gildar. Um umsóknartíma, lánsupphæð, lánstíma og lánakjör fer eftir ákvæðum reglugerðar þessarar um lánveitingar til einstaklinga (II. kafli). Greiðslu lána þessara er heimilt að dreifa á 12 til 24 mánuði eftir umfangi byggingaráfanga.

18. gr.

Í umsókn um lán til byggingar leiguíbúða skal greina fjölda þeirra íbúða, sem fyrirhugað er að byggja, stærðir íbúða, húsagerð, byggingarefni og byggingaraðferð. Þá skal og gera grein fyrir áformuðum byggingartíma og áætluðum sundurliðuðum byggingarkostnaði, svo sem til er ætlað á umsóknareyðublaði. Uppdrættir samþykktir og áritaðir af hlutaðeigandi byggingayfirvöldum skulu fylgja umsókn um lán til byggingar leiguhúsnæðis, skv. grein þessari. Í umsókn skal enn fremur koma fram ef leiguíbúðir eru sérstaklega ætlaðar ákveðnum aðilum. Ef um er að ræða aðra byggjendur leiguíbúða en sveitarfélag, getur húsnæðismálastjórn áskilið að með umsókn fylgi yfirlýsing sveitarstjórnar um þörf leiguíbúða á hlutaðeigandi stað.

19. gr.

Stærð leiguíbúða skal vera 25—100 m² í fjölbýlishúsum miðað við innanmál útveggja, en má vera allt að 120 m² í einbýlishúsum. Íbúðir þessar skulu vera eitt til sex herbergi, eldhús og snyrtiherbergi, auk þess hæfileg geymsla og þvottahús og annað rúm fyrir sameiginlegar þarfir, ef um sambyggingu er að ræða. Byggingar þessar skulu gerðar úr traustu og varanlegu efni og vel hljóðeinangraðar, ef um sambyggingar er að ræða.

Húsnæðismálastjórn skal ávallt hafa samþykkt stærð og gerð húsanna.

20. gr.

Ef um meiri háttar byggingarframkvæmd er að ræða, getur húsnæðismálastjórn áskilið, að efnt sé til samkeppni um hagkvæmustu gerð leiguhúsnæðis og að úrlausnir slíkrar samkeppni séu hagnýttar af byggingaraðila.

Enn fremur getur húsnæðismálastjórn gert það að skilyrði fyrir lánveitingu, skv. 17. gr. reglugerðar þessarar, að bygging íbúðanna fullgerðra, eða ákveðnir verkþættir, sé boðin út á samkeppnisgrundvelli, enda séu einstakir byggingarhlutar staðlaðir, eftir því sem hagkvæmt þykir.

21. gr.

Leigusala er heimilt að gefa út handhafaskuldabréf, tryggð með 2. veðrétti í leiguíbúðum fyrir allt að fjórðungi kostnaðarverðs íbúðanna. Bréf þessi skulu vera til allt að 10 ára með venjulegum útlánsvöxtum eins og þeir eru ákveðnir af Seðlabanka Íslands á hverjum tíma. Sá sem kaupir skuldabréf þessi, skal að jafnaði sitja fyrir öðrum um leigu á íbúð.

22. gr.

Leigutími hvernar íbúðar skal endurskoðaður, þegar leigusali eða leigutaki óskar þess. Þó skal leigusala vera óheimilt að segja leigutaka upp leiguhúsnæði,

sem lán hefur verið veitt til, samkvæmt reglugerð þessari, svo framarlega að leigutaki hafi eigi brotið af sér samkvæmt leigusamningi eða lögum um sambýlishætti í fjölbýlishúsum og efnahagslegar aðstæður hafi ekki breytt á leigutímanum, né forsendur fyrir leiguréttindum fallið burt.

Fyrirtæki, sem byggt hefur leiguíbúðir samkvæmt reglugerð þessari til afnota fyrir starfsfólk sitt er heimilt að segja leigutaka upp húsnæði, ef hann starfar ekki lengur í þjónustu þess og fyrirtækið þarfnast íbúðarinnar handa starfsfólki sínu. Uppsagnarfrestur skal vera minnst 6 mánuðir, nema um annað semjist milli aðila.

23. gr.

Árleg leiga fyrir íbúðir þessar má vera:

- a) Venjulegir vextir af almennum íbúðalánum reiknaðir af kostnaðarverði íbúðarinnar.
 - b) Fasteignagjöld og brunabótagjald af hlutaðeigandi íbúð, þó ekki lóðarleiga.
 - c) Kostnaður sem skiptist á hverja íbúð eftir stærð hennar, vegna viðhalds á þeim hlutum byggingarinnar, sem sameiginleg er fyrir allar íbúðirnar, s. s. viðhald utanhúss, í stigahúsum, þvottahúsi með tilheyrandi o. fl. þ. h. Áætla má þennan kostnað. Leigusala og leigutaka er heimilt að semja um hvor aðilinn beri ábyrgð á viðhaldi á sameiginlegum hlutum byggingarinnar.
- Húsnæðismálastjórn skal staðfesta húsaleigu samkvæmt þessari grein.

24. gr.

Við leigjendaskipti skal fara fram úttekt á íbúðinni og skal fráfarandi leigjanda gert að greiða álag til að koma íbúðinni í það horf, sem hún var í, er hann tók við henni, að frádreginni eðlilegri fyrningu. Á sama hátt skal leigusali greiða leigutaka, ef hann skilar íbúðinni í betra ástandi, en hún var í, þegar hann tók við henni, enda hafi endurbætur verið gerðar með samþykki leigusala. Úttektarmenn skulu vera tveir, annar tilnefndur af fráfarandi leigjanda, en hinn af íbúðareiganda. Ef þeir ná ekki samkomulagi, skal álagið eða greiðsla vegna endurbóta ákveðin af dómkvöddum mönnum.

Í leigusamningi skal vera ákveðið, á hvern hátt leigusali og leigutaki skuli setja tryggingu fyrir skilvisum greiðslum slíkra bóta.

25. gr.

Nú vill eigandi leiguíbúða selja íbúð, og skal þá söluverð þeirrar íbúðar eigi vera hærri en nemi kostnaðarverði hennar, að viðbætti verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar.

Við sölu skal leigjandi eiga forkaupsrétt svo og þeir sem ættu rétt til lána úr Byggingarsjóði verkamanna eða keypt hafa handhafaskuldabréf samkvæmt 21. gr., en að þessum aðilum frágengnum, hlutaðeigandi sveitarfélag.

Sala íbúðar er háð samþykki húsnæðismálastjórnar. Í slíkum tilfellum skal segja leigjanda upp með 12 mánaða fyrirvara, nema um annað semjist milli aðila.

26. gr.

Húsnæðismálastofnun ríkisins lætur gera form að leigusamningi, enda sé formið samþykkt af því ráðuneyti, sem fer með húsnæðismál.

V. KAFLI

Um lán til kaupa á eldri íbúðum.

27. gr.

Húsnaðismálastjórn er heimilt að lána úr Byggingarsjóði ríkisins allt að 50 millj. króna á ári til kaupa á eldri íbúðum í kaupstöðum, kauptúnum og öðrum skipulagsbundnum stöðum.

28. gr.

Lán samkvæmt þessum kafla verða aðeins veitt til íbúðakaupa, sem eiga sér stað eftir gildistöku reglugerðar þessarar. Þegar sérstaklega stendur á, getur húsnaðismálastjórn tekið til greina umsókn um lán til íbúða, sem keyptar eru eftir gildistöku laga nr. 30 12. maí 1970 enda hafi hlutaðeigandi lagt inn umsókn eftir þann tíma og fullnægi skilyrðum reglugerðar þessarar að öðru leyti.

29. gr.

Lánsfjárhæð á hverja íbúð má nema allt að hálfri fjárhæð hámarksláns, skv. 4. gr. reglugerðar þessarar þó ekki yfir $\frac{3}{4}$ af virðingarverði íbúðar samkvæmt mati trúnaðarmanna veðdeildar Landsbanka Íslands. Lánin greiðast í einu lagi og skal lánstíminn ákveðinn af húsnaðismálastjórn hverju sinni, en skal þó aldrei vera lengri en 20 ár.

30. gr.

Lán samkvæmt þessum kafla reglugerðar þessarar skulu að jafnaði tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Íbúðin skal fullnægja reglum skipulags- og byggingayfirvalda, svo og heilbrigðissamþykkt hlutaðeigandi staðar.

Um vexti og lánakjör gilda almenn ákvæði reglugerðar þessarar að öðru leyti en því, sem tekur til lánstíma, skv. 29. gr.

Nú er áhvilandi lán á 1. veðrétti við kaup íbúðar, og má þá samanlögð fjárhæð þess og láns samkvæmt þessum kafla ekki fara fram úr $\frac{3}{4}$ af virðingarverði skv. mati trúnaðarmanna veðdeildar Landsbanka Íslands.

31. gr.

Þeir, sem óska að fá lán samkvæmt þessum kafla reglugerðarinnar, skulu sækja um ákveðna lánsupphæð á þar til gerðu umsóknareyðublaði, er húsnaðismálastjórn lætur í té. Umsóknir skulu berast fyrir 1. apríl og 1. október ár hvert og eigi síðar en 12 mánuðum eftir að kaupum er þinglýst.

Lánveitingar fara að jafnaði fram tvisvar á ári miðað við framangreinda eindaga.

32. gr.

Hafi íbúðarkaup farið fram þegar sótt er um lán, skulu eftirtalin gögn fylgja lánsumsókn:

- a) Lóðarsamningur eða staðfest afrit af honum, ef um leigulóð er að ræða. Um eignarlóð skulu fylgja sönnunargögn um eignarrétt.
- b) Teikning af hlutaðeigandi íbúð en ef hún er ekki fyrir hendi, þá nákvæm lýsing á íbúðinni, gerð af byggingafulltrúa hlutaðeigandi sveitarfélags. Lýsing þessi skal gerð á eyðublaði, sem húsnaðismálastjórn lætur í té, svo og upplýsingar um kaupverð, greiðsluskilmála og veðbókavottorð vegna íbúðarinnar. Ávallt skal fylgja umsókn vottorð byggingarfulltrúa eða fasteignamats ríkisins um aldur íbúðar, auk þess fasteignamat og brunabótamat íbúðarinnar.
- c) Yfirlýsing um efnahag og tekjur umsækjanda á þar til gerðu eyðublaði. Skal vottorð þetta staðfest af skattstjóra eða umboðsmanni hans.

- d) Vottorð sveitarstjórnar um fjölskyldustærð og aldur fjölskyldufólks.
e) Heimilt er umsækjanda, ef hann býr í heilsuspillandi húsnæði, eða á við vanheilsu að stríða, að styðja umsókn sína með vottorði frá héraðslækni um ástand íbúðar og frá heimilislækni um heilsu umsækjanda eða fjölskyldu hans.

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

Þeir sem sækja um lán án þess að hafa gert kaup á íbúð, skulu láta fylgja umsókn vottorð þau, sem greinir í c- og d-lið svo og e-lið, ef umsækjandi vill styðja umsókn sína slíkum vottorðum.

Þegar íbúðarkaup eru ráðin, skal umsækjandi þó skila gögnum þeim, sem um ræðir í öðrum staflíðum þessarar greinar.

33. gr.

Eigi má lána samkvæmt reglugerð þessari neinum manni til íbúðarkaupa, nema hann ætli sjálfur að búa í íbúðinni með fjölskyldu sinni, enda eigi hann ekki aðra íbúð, þegar lánið er greitt, sbr. þó a-lið 10. gr.

34. gr.

Nú hefur húsnæðismálastjórn áður veitt lán út á íbúð, sem sótt er um lán til samkvæmt reglugerð þessari, og má þá ekki veita í slíkum tilfellum nýtt lán herra en svo, að samanlögð lánsfjárhæð fari eigi yfir hámarkslán samkvæmt 4. gr. reglugerðar.

VI. KAFLI

Um lán til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis.

35. gr.

Húsnæðismálastjórn skal af hálfu ríkisvaldsins vera aðili að ráðstöfunum til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum og hafa um það samvinnu við bæjar- og hreppsfélög, er beita sér fyrir slíkum framkvæmdum.

36. gr.

Húsnæðismálastjórn skal beita sér fyrir því að sveitarfélög safni sem ýtarlegustum skýrslum um það, hversu mikið heilsuspillandi húsnæði né notað til íbúðar, og á hve löngum tíma hlutaðeigandi sveitarfélög telja auðið að útrýma því.

37. gr.

Sveitarfélög, sem hafa ákveðið að gera ráðstafanir til útrýmingar heilsuspillandi íbúða og óska eftir að njóta aðstoðar ríkisvaldsins, skulu sækja um slíka aðstoð til húsnæðismálastjórnar, áður en hafizt er handa um byggingarframkvæmdir.

Með umsóknum þessum skulu fylgja eftirtalin gögn:

- Teikningar af fyrirhuguðum íbúðum í 2 eintökum.
- Nákvæm smíðalýsing (útboðslýsing).
- Greinileg sundurliðuð kostnaðaráætlun.
- Greinargerð um skilmála og kjör þau, sem væntanlegum eigendum eða leigjendum íbúðanna eru ætluð.
- Upplýsingar um, hvenær byggingarframkvæmdir skulu hefjast, og hvenær þeim verði lokið.

- f) Upplýsingar um hvaða húsnæði á að útrýma, lýsing á því, svo og hversu margt fólk býr í því húsnæði.
- g) Vottorð hlutaðeigandi héraðslæknis, þess efnis, að húsnæði það, sem útrýma á sé heilsuspillandi.

38. gr.

Nú samþykkir húsnæðismálastjórn áætlanir sveitarfélags um útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis, og getur hún þá veitt lán af því fé, sem ríkissjóður leggur fram í þessu skyni, þó eigi herra en nemur samanlögðu framlagi og láni frá hlutaðeigandi sveitarfélagi.

Slík lán skulu veitt til allt að 50 ára með 4% ársvöxtum og skulu vera jafngreiðslulán. Afborganir og vextir af lánum þessum skulu renna í Byggingarsjóð ríkisins. Skal veðdeild Landsbanka Íslands sjá um afgreiðslu lánanna, innheimtu og reikningshald.

39. gr.

Lán, sem veitt eru samkvæmt þessum kafla reglugerðarinnar, skulu veitt sveitarfélögum, og er þeim heimilt að verja þeim:

- A. Til byggingar íbúða, er síðan verði seldar einstaklingum, fullgerðar.
- B. Til byggingar leiguhúsnæðis.

Ef um fyrri tilvikið er að ræða, skulu eftirfarandi reglur gilda um íbúðina, unz lán ríkissjóðs er greitt að fullu:

- a) Enginn, sem eignast hefur íbúð, samkvæmt þessari mgr. má selja hana, nema Húsnæðismálastofnun ríkisins hafi áður hafnað forkaupsrétti, og ekki framleigja nema með leyfi stofnunarinnar. Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera herra en kaupverð hennar, að viðbætti verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjalddaga og verið greiddur, þegar forkaupsréttar er neytt. Enn fremur skal bæta við virðingarverði þeirra endurbóta, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá hæfilega fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Ef maður hefur átt íbúðina í 10 ár, má hann að auki njóta verðhækkunar, sem svarar helmingi af eftirstöðvum byggingarlánsins, enda greiði hann upp helming af eftirstöðvum lánsins, þegar sala fer fram. En hafi maður átt íbúðina í 20 ár, má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu. Nú er íbúð, sem keypt hefur verið samkvæmt þessari mgr., seld á nauðungaruppboði, skv. lögum nr. 57 25. maí 1949 um nauðungaruppboð og getur Húsnæðismálastofnunin þá neytt forkaupsréttar síns og krafist þess á uppboðsþingi, að eignin verði lögð stofnuninni út til eignar á því verði, sem hæst hefur verið boðið í eignina, eða á söluverði samkvæmt þessari mgr., ef það er lægra en hæsta boð. Söluverð þetta skal ákveða áður en liðinn er sá frestur, sem uppboðshaldari hefur, samkvæmt uppboðsskilmálum, til samþykkis eða synjunar á boði, enda veiti uppboðshaldari stofnuninni hæfilegan frest til þess að fá ákvörðun um söluverðið. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni samkvæmt 36. gr. laga nr. 57 25. maí 1949, um nauðungaruppboð.
- b) Íbúðir þessar má aðeins selja þeim, sem búa í heilsuspillandi húsnæði, enda hafi þær áður verið auglýstar til umsóknar og séu hinar heilsuspillandi íbúðir jafnframt teknar úr notkun, sbr. 41. gr. reglugerðar þessarar og 30. gr. laga nr. 30/1970. Umsóknir um íbúðirnar skulu vera á sérstökum eyðublöðum, er gerð séu eftir fyrirmynd frá húsnæðismálastjórn.

c) Ef um byggingu leiguhúsnaðis er að ræða, skulu eftirfarandi reglur gilda um það, unz lán ríkissjóðs er að fullu greitt:

a. Leiga eftir húsnaði má ekki vera hærri en sem nemur afborgunum og vöxtum af upphaflegum byggingarkostnaði, svo og kostnaði vegna eðlilegs viðhalds.

b. Leiguhúsnaði skal ávallt auglýst og má aðeins leigja þeim, sem búa í heilsuspillandi húsnaði. Hið heilsuspillandi húsnaði, sem þannig losnar, skal jafnframt tekið úr notkun, sbr. 41. gr. reglugerðar þessarar.

Umsóknir um leiguhúsnaði skulu vera á sérstökum eyðublöðum, sem gerð séu eftir fyrirmynd frá húsnaðismálastjórn.

40. gr.

Við ráðstöfun þess húsnaðis, sem byggt er samkvæmt reglugerð þessari, er sveitarfélögum skylt að láta þær fjölskyldur sitja fyrir, sem í lökustu húsnaði búa og mesta ómegð hafa eða eiga samkvæmt vottorði læknis við verulega vanheilsu að stríða.

Verði ágreiningur í sveitarstjórn um úthlutun íbúðanna, má skjóta honum til úrskurðar húsnaðismálastjórnar.

41. gr.

Lán samkvæmt 38. gr. koma ekki til útborgunar fyrr en viðkomandi ónothæft húsnaði hefur verið tekið úr notkun samkvæmt vottorði viðkomandi lögreglustjóra, enda sé húsnaði það, sem lánað er til, orðið íbúðarhæft samkvæmt vottorði trúnaðarmanns húsnaðismálastjórnar.

Óheimilt er að taka aftur til íbúðar húsnaði, sem tekið hefur verið úr notkun samkvæmt reglugerð þessari, nema fyrir liggi vottorð héraðslæknis um, að það hafi hlotið þær endurbætur, að það sé eigi lengur heilsuspillandi enda fullnægi íbúðin einnig skilyrðum byggingarsamþykktar um íbúðarhúsnaði.

VII. KAFLI

Um afgreiðslu lána og fleira.

42. gr.

Veðdeild Landsbanka Íslands skal sjá um afgreiðslu þeirra lána, sem veitt eru af húsnaðismálastjórn, svo og um innheimtu vaxta og afborgana. Veðdeildinni er heimilt að afgreiða íbúðarlán húsnaðismálastjórnar til nýbyggingar húsnaðis, þegar íbúðin er komin það langt áleiðis, að hún, skv. mati, geti talizt öruggt veð fyrir láninu. Heimilt er veðdeildinni að halda eftir hluta af lánum þar til frágangur byggingarinnar er orðinn eins og húsnaðismálastjórn og veðdeildin gera kröfur um. Enn fremur getur húsnaðismálastjórn látið halda eftir hluta af lánum, þar til umsækjandi hefur skilað kostnaðaryfirliti um byggingu íbúðarinnar.

Reglugerð þessi staðfestist hér með, skv. lögum nr. 30 12. maí 1970 um Húsnaðismálastofnun ríkisins, til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli. Jafnframt er úr gildi felld reglugerð nr. 150/1965 um úthlutun húsnaðismálastjórnar á íbúðarlánum, reglugerð um leiguíbúðir sveitarfélaga og Öryrkjabandalags Íslands nr. 16 20. júní 1966 og reglugerð um útrýmingu heilsuspillandi íbúða nr. 155 5. sept. 1957 með síðari breytingum.

Félagsmálaráðuneytið 11. september 1970.

Emil Jónsson.

Hjálmar Vilhjálmsson.