STJÓRNARTÍÐINDI B 8 — 1985

7. febrúar 1985 169 Nr. 88

REGLUGERÐ

um lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins.

I. KAFLI

Um ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs ríkisins og lánaflokka.

1. gr.

Ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs ríkisins, sem varið skal til almennra veðlána, eru tekjur og lánsfé sjóðsins skv. 9. gr. laga nr. 60/1984. Skal útlánum hagað eftir því sem ákveðið er í reglugerð þessari.

2. gr.

Lánaflokkar eru þessir:

1. Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.
2. Lán til kaupa á notuðum íbúðum.
3. Lán til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða.
4. Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði.
5. Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
6. Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.
7. Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.
8. Lán til tækninýjunga í byggingariðnaði.
9. Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

Heimilt er að veita fjármagn í formi styrks skv. 8. lið þessarar greinar.

3. gr.

Í tengslum við gerð fjárfestingar- og lánsfjáráætlunar ríkisstjórnar og fjárlaga, gerir Húsnæðisstofnun ríkisins árlega áætlun um framkvæmdir á sviði íbúðabygginga og tillögur um lánveitingar til þeirra svo og um lánveitingar til annarra þeirra viðfangsefna, sem talin eru upp í 2. gr. reglugerðar þessarar.

Greina skal áætlaða hlutdeild eigin fjár og markaðra tekna í útlánaþörfinni og nauðsynlegar lántökuheimildir, að mati stofnunarinnar. Í tillögunum skal skipta lánveitingum á einstaka útlánaflokka.

Að samþykktum fjárlögum og fjárfestingar- og lánsfjáráætlun, gerir húsnæðismálastjórn endanlegar tillögur til ráðherra um skiptingu ráðstöfunarfjárins. Að fengnu samþykki ráðherra auglýsir Húsnæðisstofnun ríkisins síðan ráðstöfunarfé í hverjum lánaflokki um sig og helstu skilyrði sem lántakendur þurfa að uppfylla. Nú kemur í ljós að áætlað ráðstöfunarfé einhverra útlánaflokka er ekki í samræmi við útlánafjárþörfina og getur húsnæðismálastjórn þá gert tillögur til ráðherra um flutning fjármagns milli útlánaflokka.

RÍKISPRENTSMIÐJAN GUTENBERG

4. gr.

Við ákvörðun hámarksláns skal fara eftir sérstökum staðli, sbr. reglugerð um staðalíbúðir.

Gildi staðla miðað við fjölskyldustærð umsækjanda skal vera eftirfarandi:

Staðall I: Gildir fyrir einstakling.

Staðall II: Gildir fyrir 2—4 manna fjölskyldu.

Staðall III: Gildir fyrir 5 manna fjölskyldu og stærri.

Lán til nýbygginga á lögbýli skal vera einum staðli hærri en gildir miðað við fjölskyldustærð lántakanda.

Heimilt er að veita viðbótarlán til 7 manna fjölskyldu og stærri ef um sérstaklega þungar fjárhagsbyrðar er að ræða.

Sambýlishús teljast öll hús, þar sem byggðar eru fleiri en ein íbúð undir sama þaki, ef þeim fylgir hlutdeild í sameiginlegum stigagöngum, þvottahúsum eða öðru sameiginlegu rými.

Staðalíbúð, sem notuð er til viðmiðunar um lánshæfni umsókna, skal miðuð við hóflega íbúð fyrir hlutaðeigandi fjölskyldu og að herbergjafjöldi sé í sem mestu samræmi við fjölskyldustærð umsækjanda.

5. gr.

Húsnæðismálastjórn gerir tillögur til félagsmálaráðherra um lánshlutfall hvers flokks staðalíbúðar til eins árs í senn um leið og fjárhagsáætlun er samin. Lánsfjárhæðin miðast við byggingarkostnað staðalíbúðar þegar hús er fokhelt skv. vottorði byggingarfulltrúa. Kostnaðarverð staðalíbúðar skal endurskoðað í samræmi við breytingar á byggingarkostnaði fjórum sinnum á ári, 1. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október.

6. gr.

Kostnaðarverð staðalíbúðar miðast við að íbúðir séu hagkvæmar í byggingu, einfaldar en vandaðar að allri gerð og hönnum og búnaður uppfylli almennar kröfur á hverjum tíma.

Í sérstakri reglugerð, sem ráðherra setur, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, skal gera nákvæma lýsingu á stærð, skipan og frágangi hverrar staðalíbúðar svo og þeim reglum, sem stuðst er við til ákvörðunar á kostnaðarverði hennar.

II. KAFLI

Um lánveitingar.

7. gr.

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.

Lán skv. 1. tl. 2. gr. þessarar reglugerðar skulu veitt umsækjendum til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir til eigin afnota eða útleigu, enda fullnægi þeir skilyrðum þessarar reglugerðar. Þegar fyrir liggur að umsókn uppfylli lánshæfnisskilyrði, skal umsækjanda send staðfesting á því, ásamt upplýsingum um þær reglur, sem ákvarða lánsfjárhæð og væntanlega greiðslutilhögun lánsins. Einnig skal senda viðskiptastofnun umsækjanda slíkt bréf, ef hann óskar þess.

Lánin koma til greiðslu eftir að húsin eru veðhæf og fokheld skv. vottorði byggingarfulltrúa.

Lán þessi greiðast þannig: Sá sem er að byggja eða kaupa nýja íbúð í fyrsta sinn fær lán sitt greitt í tvennu lagi, þ. e. fyrri hlutinn skal að jafnaði koma til greiðslu að liðnum 1—2 mánuðum eftir að byggingin varð fokheld. Síðari hlutinn skal að jafnaði koma til greiðslu, þegar sex mánuðir eru liðnir frá greiðsludegi fyrri hluta lánsins. Aðrir umsækjendur sem rétt eiga á nýbyggingarláni, fá sín lán greidd í þremur hlutum. Fyrsti hluti lánsins skal að jafnaði koma til greiðslu eigi síðar en þremur mánuðum eftir að hús eru fokheld og síðari hlutar komi að jafnaði með sex mánaða millibili frá greiðslu frumláns.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að skerða lán til umsækjenda sem áður hafi fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og eiga fullnægjandi íbúð skv. reglugerð um staðalíbúðir eða hafa átt slíka íbúð á síðastliðnum þremur árum. Enginn á rétt á láni fyrstu fimm árin eftir að hann fékk úthlutaðan fyrsta hluta til nýbyggingar.

Ef umsækjandi þarf vegna atvinnu sinnar eða af öðrum ástæðum að flytja milli byggðarlaga er húsnæðismálastjórn heimilt að veita undanþágu frá skerðingu lánsréttar.

Vitji lántakandi ekki lánveitingarinnar næstu sex mánuði frá fyrsta útborgunardegi hvers lánshluta, fellur hún úr gildi.

8. gr.

Eftirtaldar reglur gilda um tvískiptingu lána sbr. 7. gr.

1. Húsbyggjandi bíður næsta mánuð eftir að hann gerði fokhelt. Fyrri hluti lánsins kemur að jafnaði til greiðslu í þar næsta mánuði.
   Síðari hlutinn kemur svo að jafnaði sex mánuðum síðar.
2. Þeir, sem ætla að notfæra sér tvískiptingu lána, verða að senda inn skattavottorð fyrir s. l. 3 ár.
3. Hafi húsbyggjandi orðið gjaldþrota og óskar eftir tvískiptingu á nýbyggingarláni, verður hann að leggja fram sannanir því til staðfestingar. Geti hann það ekki, fær hann lánið þrískipt.
4. Hafi húsbyggjandi fengið hluta í eign að arfi, má sá hluti að jafnaði ekki vera verðmeiri en sem nemur 15% af kostnaðarverði staðalíbúðar II. Fari eignarhlutinn yfir þetta hámark skal lánið vera þrískipt.
5. Ef eignarhald (arfshluti) umsækjanda er stærri en fram kemur í lið 4 en nýtist honum ekki, þá má skoða það sérstaklega. T. d. þar sem arfshlutinn er í óskiptu búi, þar sem maki hins látna situr áfram í búinu.
6. Þeir, sem átt hafa verkamannabústað áður og eru að hefja nýbyggingu, fá sín lán aðeins tvískipt, hafi þeirra hluti í eigninni numið lægri fjárhæð en sem svarar 15% af kostnaðarverði staðalíbúðar II, annars skal lán til hans vera þrískipt.
7. Ef um lánsyfirfærslu er að ræða þar sem lánið er þrískipt en kaupandi á í raun rétt á tvískiptingu, skal hann fá 2. og 3. hluta saman að jafnaði sex mánuðum eftir að 1. hluti var veittur. Ef lán hefur verið tvískipt áður en lánsyfirfærsla fer fram en kaupandi á eign fyrir og ætti því að fá lánið þrískipt, skal seinni hlutinn skiptast í tvennt og koma til greiðslu að jafnaði með sex mánaða millibili, eins og um þrískiptingu væri að ræða.

9. gr.

Vegna bygginga eða kaupa á nýjum íbúðum, sbr. 1. tl. 2. gr. er heimilt að skerða eða synja láni til þeirra, sem svo stendur á um sem hér segir:

a) Hafi umsækjandi áður fengið fullt lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og á fullnægjandi íbúð, sem ekki er fyrirhugað að selja vegna nýbyggingar eða kaupa á annari íbúð og eigi hefur undirritað skuldbindingu um að hann leigi sína fyrri íbúð þegar nýja íbúðin er fullgerð.
   Slík skuldbinding verður að liggja fyrir áður en að greiðslu síðasta hlutar kemur. Standi lántakandi ekki við skuldbindingu sína, fellur allt lánið í gjalddaga án fyrirvara.
b) Byggja íbúðir til leigu, en skila eigi undirritaðri skuldbindingu þess efnis að þær verði leigðar út.
c) Hafa ekki skilað sölusamningi af fyrri eign áður en að greiðslu síðasta hlutar kemur og að skilyrðum a og b liða hafi ekki verið fullnægt.
d) Hafa fengið fullt lán úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna og eiga íbúð er talist getur fullnægjandi að dómi húsnæðismálastjórnar.
e) Hafa brotið gegn ákvæðum byggingarlaga eða byggingarreglugerðar.

10. gr.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum.

Lán skv. 2. tl. 2. gr. er heimilt að veita til kaupa á notuðum íbúðum, enda sé fullnægt ákvæðum reglugerðar þessarar. Lánsfjárhæð skal vera visst hlutfall af fullu láni til nýbygginga og skal hlutfallið ákveðið til eins árs í senn af félagsmálaráðherra að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar um leið og fjárhagsáætlun er gerð fyrir næsta ár.

Húsnæðismálastjórn skal setja nánari reglur um úthlutun lána skv. þessari grein.

Heimilt er að synja umsóknum um þessi lán ef umsóknir bera það með sér að fjárhagur umsækjenda sé þannig, að hann teljist ekki lánshæfur að dómi húsnæðismálastjórnar.

Ennfremur mega þessi lán, að viðbættum eldri áhvílandi uppfærðum lánum úr Byggingarsjóði ríkisins, aldrei nema hærri fjárhæð en nýbyggingarlán er á hverjum tíma.

Að jafnaði skal taka 2. veðrétt í íbúðum fyrir lánum skv. 2. tl. 2. gr. þessarar reglugerðar, en sé hann ekki laus er heimilt að taka síðari veðrétti.

Heimilt er húsnæðismálastjórn að beita skerðingarákvæðum 7. gr. reglugerðar þessarar varðandi lánveitingu til kaupa á notaðri íbúð.

11. gr.

Lán til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða.

Lán skv. 3. tl. 2. gr. er heimilt að veita þeim sem byggja leiguíbúðir, hjúkrunarheimili eða dagvistarstofnanir handa börnum eða öldruðum. Sé um söluíbúð fyrir aldraða að ræða, er veitt lán skv. 1. tl. 2. gr.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákveða hámarkshlutfall lána skv. þessari grein.

Heimilt er að heildarfjármögnun Byggingarsjóðs ríkisins nemi allt að 80% af byggingarkostnaði. Í því sambandi skal þó taka tillit til þess fjármagns sem inn kemur við sölu hlutdeildarbréfa en þó að því marki að þeir sem fyrir framkvæmdum standa leggi aldrei fram minna en 10% af byggingarkostnaði.

Húsnæðisstofnun er heimilt að gjaldfella lán Byggingarsjóðs ríkisins án fyrirvara ef í ljós kemur að heildarfjármögnun fer yfir 80% af kostnaðarverði staðalíbúðar. Lánsfjárhæð skal miðuð við verðlag þess ársfjórðungs þegar byggingin verður fokheld.

12. gr.

Lán þessi skulu því aðeins veitt að fyrir liggi niðurstöður könnunar, sem sýni þörf framkvæmda á þessu sviði í hlutaðeigandi sveitarfélagi og heilbrigðisráðuneytið mæli með framkvæmdinni, ef um íbúðir eða heimili fyrir aldraða er að ræða en menntamálaráðuneytið, ef um dagvistunarstofnanir fyrir börn er að ræða.

Heimilt er að fengnu leyfi Seðlabanka Íslands að selja lífeyrisþegum hlutdeild í íbúðum sem byggðar eru skv. þessari grein með þeim kvöðum að eignarhluti kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni en greiðist síðan með fullum verðbótum skv. lánskjaravísitölu en án vaxta.

Einstaklingar sem með kaupum á slíkum hlutum vilja tryggja sér leigurétt á íbúð eða vistun á dvalarheimili, skulu fá í hendur verðtryggð skuldabréf fyrir þeirri upphæð sem hlutareign nemur.

Skuldabréfin skulu tryggð með 2. veðrétti í viðkomandi íbúð næst á eftir veði Byggingarsjóðs ríkisins og vera verðtryggð skv. lánskjaravísitölu en vaxtalaus.

Setja skal í skuldabréfin ákvæði um að skylt sé að innleysa þau ef eigandi þeirra flytur úr íbúðinni eða vistheimilinu svo og við andlát hans.

Ef einstaklingur eða hjón flytja úr íbúð og krefjast innlausnar er heimilt að greiða hlutareign viðkomandi upp á einu ári.

Ef um innlausn við andlát er að ræða skal greiðsla fara fram á tveim árum.

Þeir aðilar sem byggja húsnæði fyrir aldraða og selja slíka hlutareign er skylt að gera Húsnæðisstofnun ríkisins nákvæma grein fyrir öllum slíkum sölum.

Ekki er heimilt að ráðstafa meira en helmingi íbúða eða vistrýma í hverjum byggingaráfanga gegn sölu á skuldabréfum nema með sérstöku leyfi húsnæðismálastjórnar.

13. gr.

Lán sem veitt eru skv. 3. tl. 2. gr. skulu koma til útborgunar í samræmi við framkvæmdahraða og gerir Húsnæðisstofnun ríkisins sérstakan framkvæmdalánssamning við þann aðila, sem fyrir framkvæmdum stendur. Í framkvæmdalánssamningi skal kveða á um greiðslu á hlutdeild Byggingarsjóðs ríkisins í fjármögnun framkvæmda, og skal miða útborgun lánsins hverju sinni við verkstöðu, enda sé hún í samræmi við samþykkta framkvæmdaáætlun verksins. Lokagreiðsla láns skal þó aldrei fara fram fyrr en framkvæmdum er að fullu lokið.

Framkvæmdalán skulu tryggð með veði í hlutaðeigandi framkvæmd sem Húsnæðisstofnun ríkisins metur fullnægjandi.

Óheimilt er að selja leiguíbúðir, sem byggðar eru skv. ákvæðum þessarar greinar meðan á þeim hvíla lán úr Byggingarsjóði ríkisins.

14. gr.

Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði.

Lán skv. 4. tl. 2. gr. er heimilt að veita til meiri háttar endurbóta á íbúðarhúsnæði, sem er eldra en 20 ára frá því að húsið var fokhelt.

Ennfremur er heimilt að veita lán til viðbygginga við íbúðir samkvæmt þessum tölulið, enda sé íbúð sú ekki fullnægjandi samkvæmt gildandi staðli.

Lán til endurnýjunar má veita til íbúða í húsnæði sem áður hefur verið notað til annarra þarfa.

Umsóknum um lán þessi skal fylgja greinargerð og kostnaðaráætlun gerð af byggingarfróðum manni.

Lán og lánsupphæð skal háð eftirfarandi takmörkunum:

1. Lágmarkskostnaður við endurbætur og viðbyggingu verður að nema a. m. k. 15% af kostnaðarverði staðalíbúðar II.
2. Lán til viðbyggingar eða endurbóta má nema allt að 50% af láni til nýbyggingar, þó aldrei hærri fjárhæð en sem nemur helmingi af samþykktri kostnaðaráætlun til sömu fjölskyldu.

   Ef um viðbyggingu er að ræða og jafnframt eldra húsið endurbyggt og hvor verkþáttur um sig uppfyllir reglur húsnæðismálastjórnar um lánshæfni, má lánið nema samtals allt að 80% af fullu láni til nýbyggingar.
3. Viðbyggingarlán er ekki veitt fyrr en liðin eru 5 ár frá veitingu fyrsta hluta nýbyggingarláns til viðkomandi húss.
4. Lán til meiri háttar endurbóta skv. 4. tl. 2. gr. má ekki veita út á sömu íbúð oftar en á 10 ára fresti, miðað við hámarkslán.

Til meiri háttar endurbóta teljast m. a. þær framkvæmdir, sem að neðan greinir:

1. Endurbygging eða viðamikil viðgerð á þaki.
2. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörmum sem tvö- eða þreföldun á gleri.
3. Endurnýjun á rafkerfi.
4. Endurnýjun á lagnakerfi.

5. Utanhússklæðning.

Ekki er lánað til:

1. Venjulegs viðhalds á íbúð.
2. Málningarvinnu.
3. Skiptingar á innréttingum.
4. Skiptingar á heimilistækjum, nema slíkar endurbætur séu í tengslum við endurbætur á sjálfu íbúðarhúsnæðinu.

Lán til viðbygginga verða greidd eftir að fokheldisstigi er náð, skv. nánari ákvörðun húsnæðismálastjórnar. Lán til meiri háttar endurbóta verður greitt, þegar framkvæmdin hefur verið tekin út af trúnaðarmanni Húsnæðisstofnunar ríkisins, skv. nánari ákvörðun húsnæðismálastjórnar, enda sé þá framkvæmdum að mestu lokið.

Að jafnaði skal taka 2. veðrétt í íbúðum fyrir lánum skv. 4. tl. 2. gr. þessarar reglugerðar, en sé hann ekki laus er heimilt að taka síðari veðrétti.

Lán samkvæmt þessari grein mega koma til viðbótar lánum skv. 2. tl. 2. gr., en samtals mega þau þó aldrei nema hærri fjárhæð en lán til nýbyggingar.

15. gr.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.

Lán skv. 5. tl. 2. gr. er heimilt að veita sveitarstjórnum og öðrum sem vinna að útrýmingu heilsuspillandi íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

Ef í ljós kemur að í sveitarfélaginu eru heilsuspillandi íbúðir, ein eða fleiri, að dómi læknis eða heilbrigðisfulltrúa og ekki verða með endurbótum gerðar íbúðarhæfar, tekur sveitarstjórn eða aðrir í hennar stað ákvörðun um nýframkvæmdir til útrýmingar húsnæðisins.

Sé óskað aðstoðar veðlánakerfisins við byggingu íbúða í stað þeirra, sem útrýmt er, skal sótt um lán til Húsnæðisstofnunar ríkisins áður en hafist er handa við framkvæmdir.

Með umsókn skal fylgja greinargerð um það heilsuspillandi húsnæði, sem útrýma á, upplýsingar um hve margt fólk býr í húsnæðinu, ásamt vottorði héraðslæknis um húsnæðið. Einnig verður að fylgja með umsókn teikningar, fokheldisvottorð eða kaupsamningur ef um notaða íbúð er að ræða.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði geta verið með eftirtöldum hætti:

1. Viðbótarlán skv. 21. gr. laga nr. 60/1984. Lán þetta getur komið til viðbótar lánum skv. 1. og 2. tl. 11. gr. sömu laga.
2. Lán til byggingar leiguíbúða skv. IV. kafla laga nr. 60/1984 um leiguíbúðir sveitarfélaga. Gilda þá ákvæði 58. gr. laganna varðandi lánakjör og aðra skilmála.

Heimilt er að greiða þessi lán út með sama hætti og greinir í 1. mgr. 13. gr.

16. gr.

Nú sækir sá, sem vinnur að útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis, um viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins skv. 1. tl. 15. gr. til þess að byggja eða kaupa íbúð handa fólki sem býr í heilsuspillandi húsnæði, að dómi læknis eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi. Húsnæðismálastjórn er þá heimilt að veita lán allt að jafnhárri fjárhæð og hámarkslán er á því ári skv. 1. tl. 2. gr., enda verði það lán að fullu notað. Aldrei mega lán samanlagt þó nema hærri fjárhæð en 80% af byggingarkostnaði eða heildarkaupverði. Lán skv. þessari mgr. skal greiða í tvennu lagi ef um nýbyggingar er að ræða. Fyrri hluta lánsins má greiða eftir að íbúðin er fokheld en síðari hlutann þegar hún hefur verið tekin í notkun og hlutaðeigandi sveitarstjórn lagt fram vottorð bæjarfógeta eða sýslumanns um að fyrri íbúð viðkomandi fjölskyldu hafi verið tekin úr notkun.

Lán þessi skulu veitt gegn 1. veðrétti í viðkomandi íbúð samhliða láni skv. 1. tl. 2. gr. en gegn 2. veðrétti að jafnaði ef keypt er notuð íbúð.

17. gr.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita lán úr Byggingarsjóði ríkisins til þess að endurbyggja heilsuspillandi húsnæði sem hagkvæmt er talið að endurnýja að mati byggingarfróðra manna sem Húsnæðisstofnun ríkisins og viðkomandi sveitarstjórn tilnefnir.

Skulu matsmenn gera úttekt á húsnæðinu og gera kostnaðaráætlun um nauðsynlegar endurbætur.

Lán þessi mega nema allt að 80% af viðgerðarkostnaði. Þó má lán til endurbóta á heilsuspillandi íbúð aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu, þó aldrei hærri fjárhæð en sem nemur helming af samþykktri kostnaðaráætlun.

Lánið skal að jafnaði veitt gegn 2. veðrétti, en sé hann ekki laus er heimilt að taka síðari veðrétti.

18. gr.

Lán til einstaklinga með sérþarfir.

Lán skv. 6. tl. 2. gr. má veita ellilífeyrisþegum og öryrkjum, sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir, til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði. Þegar fyrir liggur að dómi Húsnæðisstofnunar, að sérþarfir þessara aðila leiði til aukins viðbótarkostnaðar, geta lán þessi komið til viðbótar láni skv. 1. tl. 2. gr. ef um nýbyggingu er að ræða og 2. tl. 2. gr. ef um notaða íbúð er að ræða.

Viðbótarlán mega nema allt að 80% af áætluðum umframkostnaði við framkvæmdir vegna sérþarfa enda hafi þær verið samþykktar af Húsnæðisstofnun áður en í framkvæmdir er ráðist. Þó má lán aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu, þó aldrei hærri fjárhæð en sem nemur helmingi af samþykktri kostnaðaráætlun.

Nú býr sá sem fellur undir ákvæði þessarar greinar í eigin húsnæði, sem þarfnast endurbóta, og er þá heimilt að veita honum lánið skv. 2. mgr.

Lán skv. þessari grein má einnig veita þeim sem hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á högum og hafa vegna fráfalls maka eða af öðrum ástæðum lækkað svo í tekjum að þeir geti ekki haldið íbúðum sínum. Umsóknum um lán samkvæmt þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

Lánið skal að jafnaði veitt gegn 2. veðrétti, en sé hann ekki laus er heimilt að taka síðari veðrétti.

19. gr.

Ef lántaki er 70 ára eða eldri eða er fatlaður og fjárhag hans þannig varið að sýnt þykir að hann fái ekki staðið undir afborgunum af láni skv. 18. gr. reglugerðarinnar er heimilt að fresta greiðslum um óákveðinn tíma. Gildir þá ekki ákvæðið um 16 ára hámarkslánstíma skv. 24. gr. laga nr. 60/1984. Lánið fellur þá í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Sama gildir ef lántaki flytur úr húsnæðinu og ljóst er að hann muni ekki flytja þangað aftur.

20. gr.

Lán til orkusparnaðarbreytinga á húsnæði.

Lán skv. 7. tl. 2. gr. er aðeins heimilt að veita til orkusparandi endurbóta á íbúðum, einkum þeim, sem búa við óhagstæða orkunotkun, enda liggi fyrir verklýsing og kostnaðaráætlun, sem gerð sé af sérstökum trúnaðarmönnum.

Þær orkusparandi endurbætur, sem hér um ræðir, teljast þær breytingar á íbúðarhúsnæði, sem leiða til lækkunar á hitunarkostnaði, enda sé markmiðið m. a. að útrýma olíu sem orkugjafa til upphitunar húsa.

Lán til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði geta verið með eftirtöldum hætti:

a) Lán til breytinga úr olíuhitun í innlendan orkugjafa.
b) Lán til orkusparandi endurbóta á íbúðarhúsnæði, enda séu allar endurbætur í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Lán til breytinga úr olíuhitun í innlendan orkugjafa eru að jafnaði til 5 ára, en lán til orkusparandi endurbóta eru að jafnaði til 11 ára.

Sé hins vegar um meiri háttar endurbætur að ræða er heimilt að hafa lánstíma til allt að 16 ára.

Fjárhæð láns má nema allt að 80% endurbótakostnaðar. Þó má lán aldrei nema hærri fjárhæð en 50% af láni til nýbyggingar til sömu fjölskyldu, þó aldrei hærri fjárhæð en sem nemur helmingi af samþykktri kostnaðaráætlun. Fjárhæð lána til breytinga úr olíuhitun í innlendan orkugjafa skal ákvarðast af húsnæðismálastjórn ársfjórðungslega.

Stofnunin getur sett á hverjum tíma sérstakar starfsreglur varðandi lánveitingar skv. þessari grein, enda hljóti þær samþykki félagsmálaráðuneytis. Að jafnaði skal taka 2. veðrétt í íbúðum fyrir lánum skv. 7. tl. 4. gr. en sé hann ekki laus er heimilt að taka síðari veðrétti.

21. gr.

Sækja skal um lán til orkusparandi endurbóta á sérstöku eyðublaði, er stofnunin lætur í té. Gera skal heildaráætlun um allar þær orkusparandi endurbætur, sem fyrirhugaðar eru og væntanleg áfangaskipti.

Þegar Húsnæðisstofnunin hefur kynnt sér umsóknirnar skal hún svara umsækjendum skriflega um lánshæfni þeirra og fjárhæðir lána. Heimilt er að greiða lán út í einu lagi þegar frágangi einangrunar er lokið og trúnaðarmaður stofnunarinnar hefur tekið verkið út.

22. gr.

Lán og/eða styrkir til tækninýjunga í byggingariðnaði.

Lán skv. 8. tl. 2. gr. má veita einstaklingum, framkvæmdaaðilum og stofnunum, sem þróa tæknilegar aðferðir og nýjungar, sem leitt geta til lækkunar byggingarkostnaðar, styttingar byggingartíma eða stuðla með öðrum hætti að aukinni hagræðingu í byggingariðnaði.

Sá, sem óskar eftir láni skv. 1. mgr. skal senda erindi þess efnis ásamt greinargerð og kostnaðaráætlun um verkefni það, sem vinna skal. Húsnæðisstofnun skal semja greinargerð um málið sem lögð verður fyrir húsnæðismálastjórn, sem tekur ákvörðun um lánshæfni umsóknarinnar og ákveður lánsfjárhæð.

Heimilt er að hafa fyrirgreiðsluna í formi styrks.

23. gr.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

Lán skv. 9. tl. 2. gr. má veita viðurkenndum framkvæmdaaðilum í byggingariðnaði, sem byggja íbúðir í fjöldaframleiðslu, er fullnægja lánareglum Húsnæðisstofnunar ríkisins. Íbúðir skulu eigi vera færri en 4 í sama byggingaráfanga.

Íbúðir skulu seldar fullbúnar eða tilbúnar undir tréverk með allri sameign fullbúinni. Lóð skal afhendast með frágengnum gangstígum, bílastæðum og grasflötum. Söluverð og söluskilmálar íbúða, sem njóta framkvæmdalána, skal háð samþykki húsnæðisstofnunarinnar.

Framkvæmdalán greiðast út skv. sérstakri samþykkt húsnæðismálastjórnar.

Áður en framkvæmdalán kemur til greiðslu, skal liggja fyrir greinargerð um byggingartíma framkvæmdarinnar, um fjölda þeirra íbúða sem byggja á og teikningar af íbúðunum, samþykktar af byggingarnefnd viðkomandi byggðarlags. Þá skal ennfremur liggja fyrir áætlaður sundurliðaður byggingarkostnaður ásamt greinargerð um væntanlegt söluverð og söluskilmála.

Heimilt er ennfremur að veita framkvæmdalán skv. þessari grein, innlendum aðilum sem framleiða stöðluð einingahús. Til þess að framleiðendur staðlaðra einingahúsa geti átt kost á framkvæmdaláni skulu þeir uppfylla eftirtalin skilyrði:

1. Framleiða ekki færri en 4 einingahús samkvæmt sömu teikningum.
2. Leggja fram teikningar af húsunum ásamt verkfræðiteikningum húsanna er uppfylla kröfur byggingarsamþykktar. Verklýsing á frágangi einangrunar og þéttleika á samsetningu eininga skal fylgja umsóknum um framkvæmdalán.
3. Annast eða bera fulla ábyrgð á uppsetningu húsanna og frágangi einangrunar.
4. Íbúðir skulu afhentar fullbúnar, eða tilbúnar undir tréverk með allri sameign fullbúinni.

Þegar framangreindum skilyrðum er fullnægt og fyrir liggja staðfestir samningar um sölu á 4 húsum til kaupenda sem lánshæfir eru, er heimilt að gera samning um framkvæmdalán sem endurgreiðist þegar lán eru veitt til kaupenda húsanna skv. reglum húsnæðismálastjórnar.

Nú notfærir framkvæmdaaðili í byggingariðnaði sér ekki heimild til framkvæmdaláns hjá Byggingarsjóði ríkisins og skal þá heimilt að greiða út lán til ofangreindra aðila með þeim hætti að fyrri hluti lánsins komi að jafnaði til greiðslu að liðnum 1—2 mánuðum eftir að byggingin varð fokheld. Síðari hlutinn komi að jafnaði til greiðslu þegar sex mánuðir eru liðnir frá greiðsludegi fyrri hluta lánsins.

III. KAFLI

Lánsumsóknir, fylgigögn og lánshæfni.

24. gr.

Þeir aðilar, sem sækja vilja um lán skv. reglugerð þessari, skulu áður en framkvæmdir hefjast senda umsóknir sínar til Húsnæðisstofnunar ríkisins á þar til gerðum eyðublöðum, sem stofnunin lætur í té. Umsækjanda ber að veita þær upplýsingar, sem umsóknareyðublaðið segir til um og láta fylgja þau gögn, sem krafist er í hverju tilfelli. Vísvitandi rangar upplýsingar, svo og ef brugðið er út frá þeim reglum og skilyrðum, sem í gildi eru, svipta umsækjanda lánsrétti um tiltekinn tíma eða að fullu, eftir ákvörðun húsnæðismálastjórnar. Í slíkum tilfellum getur húsnæðismálastjórn sagt upp veittu eða samþykktu láni fyrirvaralaust.

25. gr.

Lánsumsóknum skulu fylgja þessi gögn:

1. Teikning af hlutaðeigandi íbúð með árituðu samþykki byggingaryfirvalda. Í áritun skal tilgreina dagsetningu samþykktar. Þessi áritun byggingaryfirvalda skoðast sem fullnaðarsamþykkt á því að staðsetning húss og hönnun sé í samræmi við byggingarskilmála. Sé um að ræða íbúð í sambýlishúsi skal tilgreint hvar íbúð er staðsett í húsinu. Ef sótt er um lán til kaupa á eldri íbúð og íbúðin er í kjallara eða rishæð og ekki er fyrir hendi teikning af íbúðinni skal fylgja umsókn nákvæm lýsing á íbúðinni, gerð af hlutaðeigandi byggingarfulltrúa, þar sem tilgreindur sé aldur íbúðar, fasteigna- og brunabótamat og annað sem máli skiptir. Þegar um viðbyggingu er að ræða skal teikning einnig sýna stærð og gerð þess húss, sem byggja á við.
   Umsóknum um lán til:
   a) endurbóta og endurnýjunar á eldra húsnæði,
   b) einstaklinga með sérþarfir,
   c) orkusparandi breyting á húsnæði
   skal fylgja ítarleg lýsing á því, sem framkvæma á, ásamt kostnaðaráætlun sem gerð er af byggingarfróðum manni sem trúnaðarmaður Húsnæðisstofnunar samþykkir.
2. Yfirlýsing skattstjóra eða umboðsmanns hans um efnahag og tekjur umsækjanda á þar til gerðu eyðublaði, þar sem m. a. séu upplýsingar um það hvort umsækjandi eigi eða hafi átt íbúð eða aðra tilsvarandi eign s. l. 3 ár.

3. Vottorð sveitarstjórnar um fjölskyldustærð, nöfn og aldur fjölskyldumanna svo og lögheimili.
4. Vottorð tryggingayfirlæknis, þegar um er að ræða aldraða, öryrkja, fólk með skerta starfsorku eða hreyfihamlaða.
5. Önnur gögn, sem Húsnæðisstofnunin kann að telja nauðsynleg. Umsækjendur, sem kaupa íbúðir í smíðum eða fullgerðar, skulu einnig senda staðfest afrit af kaupsamningi, þegar kaup hafa verið gerð.

Áður en lánveiting fer fram skal umsækjandi leggja fram þau gögn sem nauðsynleg verða talin að mati húsnæðismálastjórnar.

26. gr.

Lánskjör á öllum lánum sem veitt eru úr Byggingarsjóði ríkisins skulu vera skv. ákvæðum 30. gr. laga nr. 60/1984.

Lántökugjald má vera allt að 1% af veittri lánsfjárhæð og skal haldið eftir við afgreiðslu lánsins.

Lántökugjald skal lagt á sérstakan reikning, er sé í vörslu Seðlabanka Íslands og skal honum varið til þess að greiða tjón sem Byggingarsjóður ríkisins verður fyrir vegna vanskila.

Reglugerð þessi, sem sett er skv. lögum nr. 60 1. júní 1984, tekur gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 7. febrúar 1985.

Alexander Stefánsson.

Hallgrímur Dalberg.

Nr. 89 7. febrúar 1985

REGLUGERÐ

um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar.

I. KAFLI

Markmið sjóðsins og ráðstöfunarfé.

1. gr.

Félagslegar íbúðir, sem veitt eru lán til samkvæmt reglugerð þessari eru:

a) verkamannabústaðir, sem byggðir eru eða keyptir á vegum stjórna verkamannabústaða í kaupstöðum og kauptúnahreppum landsins og öðrum sveitarfélögum sem þess óska og ætlaðar eru til sölu handa því fólki sem uppfyllir ákvæði 44. gr. laga nr. 60/1984.
b) leiguíbúðir, sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum og ætlaðar eru til útleigu með hóflegum kjörum handa þeim, sem af félagslegum ástæðum þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.
c) leiguíbúðir, sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins eða félagssamtökum og ætlaðar eru til útleigu við hóflegum kjörum fyrir námsfólk, aldraða eða öryrkja.

2. gr.

Ráðstöfunarfé Byggingarsjóðs verkamanna, sem varið skal til útlána til félagslegra íbúðabygginga, eru tekjur þær og lánsfé sem greinir í 34. gr. laga nr. 60/1984, auk söluhagnaðar af eldri íbúðum og skal lánveitingum hagað eftir því sem ákveðið er í þeim lögum og nánar segir í reglugerð þessari.