

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, sbr. lög nr. 54/1986, þ. á. m. lánsfé vegna skuldabréfakaupa lífeyrissjóða af Húsnæðisstofnun ríkisins. Skal útlánunum hagað eftir því sem ákveðið er í reglugerð þessari.

2. gr.

Samningar lífeyrissjóða og Húsnæðisstofnunar ríkisins um skuldabréfakaup skv. 9. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986, skulu fara fram árlega og ná yfir tveggja ára tímabil. Samningar skulu gerðir fyrir 1. október ár hvert. Húsnæðisstofnun ríkisins skal beita sér fyrir því við samningagerðina að skuldabréfakaupum lífeyrissjóðanna verði hagað þannig að greiðslur skiptist sem jafnast niður á alla mánuði viðkomandi árs.

Seðlabanki Íslands skal fylgjast með framgangi samninga lífeyrissjóðanna. Standi lífeyrissjóður ekki við samning af sinni hálfu, skal ákvæði 3. mgr. 6. gr. reglugerðar þessarar gilda.

Lánskjör skulu vera þau sömu og ríkissjóður býður almennt á fjármagnsmarkaði.

3. gr.

Ráðstöfunarfé lífeyrissjóðs telst hér vera inngreidd iðgjöld, vextir, verðbætur og afborganir af lánunum og öðrum fjármunalegum eignum, að frádregnum greiddum lífeyrisbótum og eðlilegum rekstrarkostnaði. Einnig er heimilt í vissum tilvikum að til frádráttar komi kaup og sala á skuldabréfum til skuldbreytinga vegna vangoldinna iðgjalda.

Þegar ráðstöfunarfé hefur þannig verið ákvarðað vegna ársins á undan því ári, sem samningur er gerður um hverju sinni, skal Húsnæðisstofnun ríkisins beita sér fyrir því að ráðstöfunarféð verði framreiknað til tveggja ára í senn með áætlaðri breytingu á vísitölu sem Seðlabanki Íslands gefur út hvert ár fyrir sig.

Seðlabanki Íslands skal hafa eftirlit með því að ráðstöfunarfé lífeyrissjóða sé rétt skráð á hverjum tíma. Hlutfall skuldabréfakaupa lífeyrissjóðs skal miðast við uppfært ráðstöfunarfé sem reiknað er út með framangreindum hætti.

4. 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.

5. gr.

Í tengslum við gerð fjárlaga, lánsfjárlaga og samninga við lífeyrissjóði skv. 9. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986, skal Húsnæðisstofnun ríkisins gera árlega áætlun um lán til kaupa og smíði íbúða og fjármögnun þeirra og sendir síðan tillögur til ráðherra um skiptingu fjármagns milli einstakra útlánaflokka sem taldir eru upp í 4. gr. reglugerðar þessarar.

Ákvörðun um skiptingu ráðstöfunarfjárins á lánaflókka er síðan tekin í samráði við ráðherra þegar fyrir liggja samþykkt fjárlög og lánsfjárlög.

Sameiginleg atriði um lánsrétt til nýbygginga, til kaupa á notuðum íbúðum, til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði og til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði.

6. gr.

Einstaklingar, sem sannanlega hafa greitt iðgjöld til lífeyrissjóða í a. m. k. tvö undanfarin ár áður en lánsúmsókn er lögð fram, eiga rétt á lánum til nýbygginga, til kaupa á notuðum íbúðum, til endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði og til orkusparandi breytinga á húsnæði enda hafi lífeyrissjóður umsækjanda gert bindandi samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 2. gr. reglugerðar þessarar.

Kaupi lífeyrissjóður umsækjanda skuldabréf fyrir a. m. k. 55% af ráðstöfunarfé sínu, á umsækjandi hámarkslánsrétt en lágmarkslánsrétt ef sjóðurinn kaupir fyrir 20% af ráðstöfunarfé sínu. Að öðru leyti ákvarðast lánsréttur hlutfallslega þar á milli miðað við skuldabréfakaup. Kaupi lífeyrissjóður umsækjanda skuldabréf fyrir minna en 20% af ráðstöfunarfé sínu er ekki um rétt til láns að ræða.

Standi lífeyrissjóður ekki við samning af sinni hálfu en ver þó a. m. k. 20% af ráðstöfunarfé sínu til skuldabréfakaupa, lækkar lánsfjárhæð hlutfallslega í samræmi við hin raunverulegu skuldabréfakaup. Þetta gildir þó ekki um lán sem þegar hefur verið greitt að hluta eða verið veitt bindandi loforð fyrir.

7. gr.

Ef umsækjandi hefur greitt iðgjöld til fleiri en eins lífeyrissjóðs á undanförunum tveimur árum áður en úmsókn er lögð fram, ákvarðast lánsréttur hans í samræmi við þau réttindi sem skuldabréfakaup hvers einstaks sjóðs veita í hlutfalli við greiðslutíma iðgjalda til hinna einstöku sjóða.

8. gr.

Hafi menn verið í hlutastörfum en þó unnið á almennum vinnumarkaði sem nemur fjórðungi ársverks (13 vikur á ári) undanfarin tvö ár áður en úmsókn er lögð fram, miðast réttur þeirra við skuldabréfakaup hlutaðeigandi lífeyrissjóðs. Ella skal farið með lánsúmsókn þeirra eftir 9. gr. reglugerðar þessarar enda teljist þá heimilisstarf þeirra aðalstarf. Í öðrum tilvikum ákveður húsnæðismálastjórn hvernig með skuli farið.

9. gr.

Umsækjandi, sem hefur heimilisstörf að aðalstarfi og er hvorki í hjúskap né sambúð, á hámarkslánsrétt skv. 6. gr. reglugerðar þessarar enda hafi hann ekki haft meiri launuð störf á vinnumarkaði en sem nemur fjórðungi ársverks (13 vikur) eða hærri árslaun en kr. 75 000 miðað við kauplag á árinu 1985 skv. útreikningum Þjóðhagsstofnunar.

Sé sá, sem heimilisstörf stundar sem aðalstarf, í hjúskap eða sambúð á hann sama lánsrétt og maki.

Endurprentað blað.

10. gr.

Lánsréttur hjóna og sambýlisfólks miðast við meðaltal lánsréttar þeirra. Með sambýlisfólki er í reglugerð þessari átt við karl og konu sem eru í sambúð þegar umsókn berst Húsnæðisstofnun samkvæmt þjóðskrá eða öðrum ótvíræðum gögnum.

11. gr.

Þeir sem stunda árstíðabundna vinnu skulu af þeim sökum einskis missa af rétti sínum. Hér er átt við menn sem eru reglulegir þátttakendur á vinnumarkaði en hafa ekki haft samfellda vinnu vegna þess að hún er breytileg frá einum árstíma til annars. Húsnæðismálastjórn skal í sérhverju tilfelli skera úr um lánsrétt umsækjanda.

12. gr.

Lánsréttur þeirra, sem vegna tímabundinna veikinda hafa ekki greitt iðgjöld í lífeyrissjóð, skal af þeirri ástæðu ekki skerðast.

Við ákvörðun um tímabundin veikindi skal m. a. tekið mið af því hvort umsækjandi hafi á veikindatímabilinu fengið greidda sjúkradagpeninga skv. lögum um almannatryggingar nr. 67/1971 með síðari breytingum eða geti sýnt fram á að hann hafi átt rétt á að njóta þeirra.

13. gr.

Ellí- og örorkulífeyrisþegar, sem greitt hafa iðgjöld til lífeyrissjóða samtals í a. m. k. tvö ár, eiga sama rétt og einstaklingar skv. 6. gr. reglugerðar þessarar. Fáí þeir lífeyri frá fleiri en einum lífeyrissjóði, miðast lánsréttur þeirra við þann sjóð sem greiðir þeim hæstan lífeyri þegar sótt er um lánið.

Þeir ellí- og örorkulífeyrisþegar, sem vegna örorku sinnar eða aldurs fullnægja ekki skilyrðum 1. mgr. þessarar greinar, eiga hámarkslánsrétt. Sama gildir um þá sem hafa verið utan vinnumarkaðar vegna fötlunar, örorku eða aldurs þótt þeir séu ekki lífeyrisþegar.

Sameiginleg atriði um afgreiðslu á lánum til nýbygginga, til kaupa á notuðum íbúðum til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði og til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði.

14. gr.

Umsækjendur, sem uppfylla skilyrði um lánveitingu vegna nýbyggingarlána, lána til kaupa á notuðum íbúðum, lána vegna meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði og orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði, skulu innan tveggja mánaða frá því að umsókn var lögð fram fá bindandi svar um lánsfjárhæð og afgreiðslutíma lánsins enda hafi umsækjandi afhent upphaflega kostnaðar- og greiðsluáætlun vegna fyrirhugaðra kaupa eða smíði á íbúðarhúsnæði.

Lánsúmsókn skal berast Húsnæðisstofnun ríkisins innan eins árs frá dagsetningu kaupsamnings og/eða botnúttektar. Gildir þetta um þá sem eiga rétt á nýbyggingarlánum eða lánum til kaupa á notuðum íbúðum.

Áður en lán er veitt skal umsækjandi leggja fram endanleg fullnægjandi gögn, sbr. 58. gr. reglugerðar þessarar, þ. á m. nýja kostnaðar- og greiðsluáætlun. Ef í ljós kemur að hin endanlega kostnaðaráætlun er verulega frábrugðin þeirri, sem lögð var fram í upphafi, er heimilt að endurskoða þá lánsfjárhæð, sem ákveðin hafði verið skv. 1. mgr. þessarar greinar, í réttu hlutfalli við þær breytingar á kostnaðaráætlun sem átt hafa sér stað.

Húsnæðisstofnun/Ráðgjafarstöð skal kynna umsækjanda þá greiðslubyrði sem væntanleg lántaka hans hefur í för með sér. Telji húsnæðismálastjórn augljóst að umsækjandi geti ekki með neinu móti staðið undir fjármögnun viðkomandi íbúðar skal skýra honum frá því.

Jafnframt er húsnæðismálastjórn þá heimilt að krefjast ríkari ábyrgðar á láninu, svo sem bankaábyrgðar, eða fresta lánveitingu þar til fjárhagur umsækjanda er með þeim hætti að hann geti staðið undir skuldbindingu láns en að öðrum kosti synja um lánveitingu.

15. gr.

Nýbyggingarlán og lán til kaupa á notuðum íbúðum skal að jafnaði ekki veita oftar en á fimm ára fresti. Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita undanþágu frá þeirri meginreglu svo sem ef umsækjandi þarf vegna atvinnu sinnar eða af öðrum ástæðum að flytja á milli byggðarlaga. Sama á við ef um hjónaskilnað er að ræða.

16. gr.

Lán skulu afgreidd í sömu röð og umsóknir berast og/eða íbúðir verða veðhæfar. Þó skal úthlutun lána til þeirra, sem eru að byggja eða kaupa íbúð í fyrsta sinn, ganga fyrir úthlutun annarra lána, þ. e. lána til nýbygginga eða kaupa á íbúðum vegna þeirra sem átt hafa íbúð áður, svo og lána til meiri háttar viðbygginga og lána til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði.

Við úthlutun lána til þeirra, sem eru að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð annars vegar og til þeirra sem átt hafa íbúð áður hins vegar, skal að jafnaði miðað við að biðtími fyrrnefnda hópsins eftir lánsúthlutun sé a. m. k. helmingi styttri en hins síðari.

Þó skal lánsúthlutun til síðarnefnda hópsins flýtt umfram það sem að framan greinir ef í ljós kemur að fé er enn óráðstafað.

Ákvæði þetta skal endurskoðað að liðnu einu ári frá gildistöku reglugerðar þessarar.

17. gr.

Innan tveggja mánaða skal Húsnæðisstofnun taka ákvörðun um veitingu lána til umsækjanda sem lagt hafa inn fullgildar umsóknir.

Lánsbeiðni er fullgild, liggi öll tilskilin gögn fyrir, sbr. 58. gr. reglugerðar þessarar, þ. á. m. gögn um veðhæfni eða bankaábyrgð og frumdrög að kostnaðar- og greiðsluáætlun vegna væntanlegra kaupa eða bygginga á íbúðarhúsnæði.

Hafi fullgild gögn ekki borist Húsnæðisstofnuninni þremur mánuðum fyrir lánveitingardag, skal fresta lánveitingu um þrjá mánuði. Leggi umsækjandi að þeim tíma liðnum ekki fram fullgilda umsókn, fær umsóknin nýtt númer og færist aftast í röðina, sbr. hér 1. mgr. 16. gr. reglugerðar þessarar.

Heimilt er að skipta öllum lánum í allt að þrjá hluta eftir nánari reglum er húsnæðismálastjórn setur enda fylgi lánið eða lánshlutarnir að fullu ársfjórðungslegum breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

18. gr.

Hafi húsnæðismálastjórn gert samning við lánastofnun um afgreiðslu lána skv. 10. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986, skal lántakanda gefinn kostur á því að viðkomandi lánastofnun sjái um lánsamning, afgreiðslu og útborgun lánsins og annist mat á kostnaðar- og greiðsluáætlunum sem lagðar skulu inn til Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Vitji lántakandi ekki lánveitingarinnar hjá viðkomandi lánastofnun næstu sex mánuði frá fyrsta útborgunardegi hvers láns eða lánshluta, fellur hún úr gildi nema um annað hafi verið samið. Á þessu tímabili breytist lánsfjárhæðin ekki, sbr. þó 4. mgr. 17. gr. reglugerðar þessarar.

II. KAFLI

Um lánveitingar einstakra lánaflokka.

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.

19. gr.

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum skv. 1. tl. 4. gr. reglugerðar þessarar skulu veitt umsækjendum til að byggja eða kaupa nýjar íbúðir til eigin afnota eða útleigu að fullnægðum þeim skilyrðum sem fram koma í reglugerð þessari.

Þegar einstaklingar eiga í hlut ræðst lánsfjárhæð af eftirfarandi atriðum:

- a. Samningi lífeyrissjóðs umsækjanda og Húsnaðisstofnunar ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 6. gr. reglugerðar þessarar.
- b. Hvort umsækjandi er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eða ekki, sbr. 20.—22. gr. reglugerðar þessarar.
- c. Stærð íbúðar, sbr. 23. gr. reglugerðar þessarar.

20. gr.

Lánsfjárhæð til hvernar íbúðar, þegar í hlut á umsækjandi sem er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eða fellur undir undantekningarákvæði 21. gr. reglugerðar þessarar, skal miða við hve miklu af ráðstöfunarfé sínu lífeyrissjóður umsækjanda hefur varið til skuldabréfakaupa af Húsnaðisstofnun ríkisins, sbr. 6. gr., eins og hér segir:

Hlutfall ráðstöfunarfjár lífeyrissj.	Lánsfjárhæð kr./íbúð
20%	700 000
55%	2 100 000

Önnur lán nema hlutfallslegri fjárhæð þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrissjóðs hans.

Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100), og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar vísitölunnar.

21. gr.

Umsækjandi getur talist vera að byggja eða kaupa í fyrsta sinn enda þótt hann hafi áður fengið lán úr Byggingarsjóði ríkisins, hafi hann misst íbúð sína eða mestan hluta eignar sinnar í henni af eftirtöldum ástæðum:

- a) Vegna hjónaskilnaðar. Ef um hjónaskilnað er að ræða, skal umsækjandi senda inn ljósrit af skilnaðarleyfi þar sem fram kemur hvernig íbúð hjónanna var ráðstafað. Ef eignarhluti umsækjanda er lægri en sem nemur 25% af hámarkslánsfjárhæð nýbyggingarláns, er heimilt að líta svo á að hann sé að byggja eða kaupa í fyrsta sinn.
- b) Vegna greiðsluerfiðleika. Ef um greiðsluerfiðleika hefur verið að ræða og umsækjandi hefur selt sína fyrri íbúð til að forðast enn frekari greiðsluerfiðleika skal hann því til staðfestingar leggja fram sölusamning vegna fyrri eignar. Einnig skal hann leggja fram staðfest yfirlit er sýni þá greiðsluerfiðleika sem hann var kominn í, unnið af viðurkenndum aðila.
- c) Vegna greiðsluþrots/gjaldþrots. Hafi íbúðareigandi orðið fyrir greiðslu- eða gjaldþroti, þarf hann að leggja fram sannanir því til staðfestingar, s.s. staðfest uppgjör frá lögfræðingi, viðskiptafræðingi, löggiltum endurskoðanda eða vottorð skiptaráðanda.

Einnig er heimilt að líta svo á að umsækjandi sé að byggja eða kaupa í fyrsta sinn ef hann hefur átt verkamannabústað fyrir og er að hefja nýbyggingu utan verkamannabústaðakerfisins enda hafi eignarhluti hans numið lægri fjárhæð en sem svarar 25% af hámarkslánsfjárhæð til nýbyggingar.

Auk þeirra tilvika, sem rakin hafa verið í þessari grein, er heimilt að líta svo á að umsækjandi sé að byggja eða kaupa í fyrsta sinn í öðrum sérstökum undantekningartilvikum enda mæli sanngirnirök með því.

22. gr.

Eigi umsækjandi íbúð fyrir og umsókn hans fellur ekki undir undantekningarákvæði 21. gr. reglugerðar þessarar, fer lánsfjárhæð til hverrar íbúðar eftir skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs umsækjanda af Húsnaðisstofnun ríkisins, sbr. 6. gr., með þeim hætti sem að neðan greinir. Lánsfjárhæð nemur 70% af nýbyggingarláni eins og um fyrstu kaup sé að ræða.

Hlutfall ráðstöfunarfjár lífeyrissj.	Lánsfjárhæð kr./íbúð
20%	490 000
55%	1 470 000

Önnur lán nema hlutfallslegri fjárhæð þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrissjóðs hans.

Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100), og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar vísitölunnar.

23. gr.

Lán til nýrra íbúða skulu skerðast um 2.0% fyrir hvern m² sem íbúðin er stærri en 170 m². Er þá miðað við innanmál útveggja hússins alls, að frádregnum bílskúr. Allt annað rými telst með hvort sem er á hæðum, nýtilegu risi eða kjallara og án tillits til hæðar undir loft eða jarðvegslína. Fari íbúðin yfir 220m² er ekki veitt lán. Gildir þetta um teikningar sem samþykktar eru af byggingarnefndum frá og með 1. september 1986.

Til grundvallar öllum útreikningum skulu lagðar fram samþykktar byggingarnefndar-teikningar.

Við stærðarákvörðun er ekki tekið tillit til þykktar einangrunar heldur reiknað frá innra fleti steyptra útveggja, timbur- eða burðargrindar. Séu útveggir, hjúpveggir, skal reikna frá innri hlið veggjanna, (sbr. reglugerð nr. 281, frá 25. júní 1976).

Í sambýlishúsum skal reikna með heildarflatarmáli allra hæða, kjallara og nýtilegu risi. Um skiptingu flatarmáls eignarhluta, sbr. 1. mgr., skal fara eftir skiptiflatarmálsprósentu, sbr. reglugerð nr. 281 frá 25. júní 1976. Ef íbúðastærðir skerðast óeðlilega vegna þessa ákvæðis skulu slík tilfelli athuguð sérstaklega.

24. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 19.—23. gr. reglugerðar þessarar má lánsfjárhæð aldrei vera hærri en sem nemur 70% af kostnaðaráætlun viðkomandi íbúðar eða 70% af raunverulegu kaupverði íbúðarinnar eins og um fullbúna íbúð sé að ræða.

25. gr.

Heimilt er að veita lán til byggingar leiguíbúða fyrir almennan markað þegar þeim íbúðum er ætlað að þjóna slíkum tilgangi til frambúðar.

Óheimilt er að selja leiguíbúðir sem byggðar eru samkvæmt ákvæðum þessarar greinar nema lán, sem á þeim hvíla úr Byggingarsjóði ríkisins, séu gerð upp áður.

Lánsfjárhæð skal miðast við lágmarkslánsrétt, sbr. 22. gr. reglugerðar þessarar.

26. gr.

Með nýbyggingarláni getur farið annað eftirtalinna lána:

- Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnaði.
- Lán til einstaklinga með sérþarfir.

27. gr.

Lánstími nýbyggingarlána skal vera allt að 40 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 60. gr. reglugerðar þessarar.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum.

28. gr.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum skv. 2. tl. 4. gr. reglugerðar þessarar skulu veitt umsækjendum til að kaupa notaðar íbúðir, til eigin afnota eða útleigu, er hlotið hafa samþykki byggingaryfirvalda.

Þegar einstaklingar eiga í hlut ræðst lánsfjárhæð af eftirfarandi atriðum:

- Samningi lífeyrissjóðs umsækjanda og Húsnæðisstofnunar ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 6. gr. reglugerðar þessarar.
- Hvort umsækjandi er að kaupa sína fyrstu íbúð eða ekki, sbr. 29. og 30. gr. reglugerðar þessarar.

29. gr.

Lánsfjárhæð til hvernar íbúðar þegar í hlut á umsækjandi, sem er að kaupa sína fyrstu íbúð, fer eftir því hve lífeyrissjóður hans hefur varið miklu af ráðstöfunarfé sínu til skuldabréfakaupa af Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 6. gr., með þeim hætti sem að neðan greinir. Lánsfjárhæð nemur 70% af nýbyggingarláni eins og um fyrstu kaup sé að ræða:

Hlutfall ráðstöfunarfjár lífeyrissj.

Lánsfjárhæð kr./íbúð

20%

490 000

55%

1 470 000

Önnur lán nema hlutfallslegri fjárhæð þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrissjóðs hans.

Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100), og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni.

30. gr.

Eigi umsækjandi íbúð fyrir og umsókn hans fellur ekki undir undantekningarákvæði 21. gr. reglugerðar þessarar, fer lánsfjárhæð til hvernar íbúðar eftir skuldabréfakaupum lífeyrissjóðs umsækjanda af Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 6. gr., með þeim hætti sem að neðan greinir. Lánsfjárhæð nemur 70% af nýbyggingarláni eins og um síðari kaup sé að ræða:

Hlutfall ráðstöfunarfjár lífeyrissj.

Lánsfjárhæð kr./íbúð

20%

343 000

55%

1 029 000

Önnur lán nema hlutfallslegri fjárhæð þar á milli eftir lánsrétti umsækjanda í samræmi við skuldabréfakaup lífeyrissjóðs hans.

Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100), og breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar vísitölunnar.

31. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 29. og 30. gr. reglugerðar þessarar má lánsfjárhæð aldrei vera hærri en sem svarar 70% af raunverulegu kaupverði íbúðarinnar. Við mat á raunverulegu kaupverði skal höfð hliðsjón af upplýsingum Fasteignamats ríkisins um kaupverð íbúða á hverjum tíma. Ef um óeðlileg frávik er að ræða nemur lánsfjárhæð 70% af þeirri fjárhæð

sem Húsnæðisstofnunin viðurkennir sem ígildi raunverulegs kaupverðs. Ennfremur má lánið, að viðbættum áhvilandi lánum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins, aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda.

32. gr.

Með láni til kaupa á notuðum íbúðum getur farið eitt eða fleiri af eftirtöldum lánum:

- a) Lán til meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar á íbúðarhúsnæði.
- b) Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
- c) Lán til einstaklinga með sérþarfir.
- d) Lán til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði.

33. gr.

Lánstími skal vera allt að 40 árum. Um lánskjör og tryggingar gilda að öðru leyti ákvæði 60. gr. reglugerðar þessarar.

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

34. gr.

Lán til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða og dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða skv. 3. tl. 4. 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 nýbyggingarlán skv. 1. tl. 4. gr.

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákveða hámarkshlutfall lána skv. 15. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986. Taka verður 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 20% byggingarkostnaðar þegar um byggingar í þágu aldraðra er að ræða. Einnig skal í slíkum tilvikum taka tillit til fjármagns frá Framkvæmdasjóði aldraðra ef um er að ræða styrkhæfa byggingu. Heildarfjármögnun Húsnæðisstofnunar ríkisins og Framkvæmdasjóðs aldraðra skal aldrei fara upp fyrir 80% af heildarkostnaði. Þegar bygging dagvistarheimila fyrir börn á vegum sveitarfélaga á í hlut, skal framlag ríkissjóðs skv. lögum nr. 112/1976 og lán Byggingarsjóðs ríkisins samanlagt ekki fara yfir 80% af byggingarkostnaði.

35. gr.

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

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 fjárhæð sem hlutareign nemur. Skuldabréfin skulu tryggð með 2. veðrétti í viðkomandi íbúð næst á eftir láni 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 tveimur árum.

Peim aðilum, 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.

36. gr.

Lán sem veitt eru til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða, dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða skv. 3. tl. 4. 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 samþykktu framkvæmdaáætlun verksins.

Heimilt er að krefjast bankaábyrgðar við veitingu á framkvæmdaláni.

Lánsfjárhæð skal miðast við verðlag þess ársfjórðungs þegar byggingin verður fokheld. Sé lán greitt út í tveimur eða fleiri hlutum skulu lánshlutarnir fylgja ársfjórðungslegum breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar.

Sé leiguíbúð seld skal áhvílandi lán úr Byggingarsjóði ríkisins gert upp.

37. gr.

Lánstími skal vera allt að 21 ári. Um lánskjör og tryggingar gilda að öðru leyti ákvæði 60. gr.

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

38. gr.

Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði skv. 4. tl. 4. gr. reglugerðar þessarar, er heimilt að veita til meiri háttar endurbóta á íbúðarhúsnæði sem er eldra en 15 ára frá fokheldi þess að telja. Ekki má veita slíkt lán til sömu íbúðar oftar en á 15 ára fresti. Ef um viðbyggingu er að ræða er slíkt lán ekki veitt fyrr en liðin eru 5 ár frá veitingu fyrsta hluta nýbyggingarláns til þess húss sem byggja á við.

Lánsréttur er háður því að lífeyrissjóður umsækjanda hafi samið við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup skv. 6. gr. reglugerðar þessarar.

Lánið má nema allt að 70% af samþykktu kostnaðaráætlun en þó ekki hærri fjárhæð en sem nemur nýbyggingarláni eins og um síðari kaup sé að ræða eða kr. 1 470 000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar, 250 stig (desember 1982=100), sbr. 22. gr. reglugerðar þessarar, sjá þó næstu málsgrein.

Ef um viðbyggingu er að ræða gildir sama stærðarregla um viðbyggingu og eldra húsnæði samanlagt eins og um nýbyggingu, sbr. 23. gr. Fari viðbyggingin og eldra húsnæðið samtals yfir 170m² skerðist lánið um 2.0% fyrir hvern m² sem umfram er.

Lán til endurnýjunar er heimilt að 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 og skal umsókn berast Húsnæðisstofnun ríkisins áður en framkvæmdir hefjast.

Lánsúthlutun skal víkja fyrir lánum til þeirra sem eru að eignast sína fyrstu íbúð, sbr. 16. gr. reglugerðar þessarar.

39. gr.

Lánsréttur er bundinn við það að lágmarkskostnaður við endurbætur og/eða viðbyggingu nemi a. m. k. 20% af hámarkslánsfjárhæð eins og um íbúðaskipti væri að ræða eða sem svarar kr. 294 000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100).

40. gr.

Til meiri háttar endurbóta teljast m. a. eftirfarandi framkvæmdir:

1. Endurbygging eða viðamikil viðgerð á þaki.
2. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörnum sem tvö- eða þreföldun á gleri.
3. Endurnýjun á rafkerfi.
4. Endurnýjun á lagnakerfi.
5. Utanhússklæðning.
6. Endureinangrun á þaki og veggjum.

Óheimilt er að lána til eftirtalinna framkvæmda nema um sé að ræða heildarendurnýjun á íbúðarhúsnæðinu:

Venjulegt viðhald á íbúð svo sem:

- a. Málningarvinna úti og inni.
- b. Endurnýjun á innréttingum.
- c. Endurnýjun á gölfefni.

41. gr.

Lán til viðbygginga eru afgreidd eftir að íbúðir eru fokheldar eða veðhæfar skv. nánari ákvörðun húsnæðismálastjórnar. Maður sem hyggst sækja um lán til meiri háttar endurbóta skal leggja fram (drög að) kostnaðaráætlun eða verksamning(a). — Samþykki Húsnæðisstofnun áætlunina, kemur lánið til greiðslu þegar trúnaðarmaður Húsnæðisstofnunar hefur staðfest að verki sé lokið og það hafi verið unnið á þann veg sem áætlunin gerði ráð fyrir.

Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði mega koma til viðbótar lánum til kaupa á notuðum íbúðum. Samtals mega þau þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem nemur nýbyggingarláni eins og um síðari kaup sé að ræða eða kr. 1 470 000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100), sjá 22. gr. reglugerðar þessarar.

42. gr.

Lánstími skal vera allt að 21 ári. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 60 gr. reglugerðar þessarar.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.

43. gr.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði skv. 5. tl. 4. gr. er heimilt að veita sveitarstjórnnum 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 verði ekki með endurbótum gerðar íbúðarhæfar, tekur sveitarstjórn eða aðrir í hennar stað ákvörðun um nýframkvæmdir til útrýmingar húsnæðisins.

Sækja skal um lán til Húsnæðisstofnunar ríkisins áður en hafist er handa við framkvæmdir.

Með umsókn skal fylgja greinargerð um það heilsuspillandi húsnæði sem útrýma á og upplýsingar um fjölda íbúa í húsnæðinu ásamt vottorði læknis um það. Einnig skulu 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, sbr. lög nr. 54/1986. Lán þetta getur komið til viðbótar nýbyggingarláni og láni til kaupa á notuðum íbúðum.
2. Lán til bygginga leiguíbúða skv. IV. kafla laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986, um leiguíbúðir sveitarfélaga. Gilda þá ákvæði 58. gr. laganna varðandi lánskjör og aðra skilmála.

Heimilt er að greiða þessi lán út með sama hætti eins og um fyrstu íbúðakaup sé að ræða í nýbyggingu.

44. gr.

Nú sækir sá, sem vinnur að útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis, um viðbótarlán úr Byggingarsjóði ríkisins til þess að byggja eða kaupa íbúð handa fólki sem býr í heilsuspillandi húsnæði að dómi læknis eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi. Skal þá húsnæðismálastjórn heimilt að veita lán sem nemur 70% af nýbyggingarláni eins og um síðari kaup sé að ræða eða að hámarki kr. 1 029 000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100).

Aldrei mega lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði og nýbyggingarlán eða lán til kaupa á notuðum íbúðum samanlagt nema hærri fjárhæð en 70% af byggingarkostnaði.

Lán skv. þessari grein skal greiða í tvennu lagi. Fyrri hluta lánsins er heimilt að greiða þegar íbúðin er fokheld en síðari hlutann þegar hún hefur verið tekin í notkun og hlutaðeigandi sveitarstjórn lagt fram vottorð bæjarfógeta eða sýslumanns þess efnis að fyrri íbúð viðkomandi fjölskyldu hafi verið tekin úr notkun.

45. 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 tilnefni.

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

Lán þessi mega nema allt að 70% af viðgerðarkostnaði en þó aldrei hærri fjárhæð en sem nemur 70% af nýbyggingarláni eins og um fyrstu kaup sé að ræða eða kr. 1 470 000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100).

46. gr.

Lánstími má vera allt að 26 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 60. gr. reglugerðar þessarar.

Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.

47. gr.

Heimilt er að veita ellilífeyrisþegum og fötluðum, sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamladír, sérstök lán skv. 6. tl. 4. gr. reglugerðar þessarar. Þegar upplýst er, með fullnægjandi hætti að mati Húsnæðisstofnunar, að sérþarfir ofangreindra einstaklinga leiði til aukins viðbótarkostnaðar, er heimilt að lán þessi komi til viðbótar láni skv. 1. tl. 4. gr. ef um nýbyggingu er að ræða og til viðbótar láni skv. 2. tl. 4. gr. ef um notaða íbúð er að ræða.

Nú býr sá, sem fellur undir ákvæði þessarar greinar, í eigin húsnæði sem þarfnast endurbóta vegna sérþarfa og er þá heimilt að veita honum slíkt lán.

Fjárhæð láns má nema allt að 80% af áætluðum umframkostnaði við framkvæmdir vegna sérþarfa enda hafi þær verið samþykktar af Húsnæðisstofnun ríkisins áður en í þær var ráðist. Þó má lán aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af hámarksláni til nýbyggingar.

Lán skv. þessari grein er einnig heimilt að 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 skv. þessari málsgrein skal fylgja umsögn félagsmálastofnunar eða viðkomandi sveitarstjórnar.

Lánið greiðist út skv. nánari ákvörðun húsnæðismálastjórnar.

48. gr.

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 60. gr. reglugerðar þessarar.

Ef lántakandi er 70 ára eða eldri eða er fatlaður og fjárhag hans þannig varið að sýnt þykir að hann ráði ekki við afborganir af láni skv. 47. gr. reglugerðar þessarar er heimilt að fresta greiðslum um óákveðinn tíma. Gildir þá ekki ákvæðið um 26 ára hámarkslánstíma skv. 24. gr. laga nr. 60/1984, sbr. lög nr. 54/1986. Lánið fellur í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti. Sama gildir ef lántakandi flytur úr húsnæðinu og ljóst er að hann muni ekki flytja þangað aftur.

Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði.

49. gr.

Lán til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði skv. 7. tl. 4. gr. er aðeins heimilt að veita þeim sem búa við óhagstæða orkunotkun enda liggja fyrir verklýsing og kostnaðaráætlun gerð af sérstökum trúnaðarmönnum.

Lánsréttur er háður því að lífeyrissjóður umsækjanda hafi samið við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup skv. 6. gr. reglugerðar þessarar.

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:

1. Lán til að breyta úr olíuhitun í innlendan orkugjafa.
2. Lán til að breyta úr þilofnahitun í vatnshitakerfi.
3. Lán til orkusparandi endurbóta á íbúðarhúsnæði enda séu allar endurbætur í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Lánsfjárhæð má nema allt að 70% af endurbótakostnaði. Þó má lánsfjárhæð aldrei nema hærri fjárhæð en nýbyggingarlán nemur eins og um síðari kaup sé að ræða eða kr. 1 470 000 miðað við vísitölu byggingarkostnaðar í ársbyrjun 1986, 250 stig (desember 1982=100).

Lánsúthlutun skal víkja fyrir lánnum til þeirra sem eru að eignast sínu fyrstu íbúð, sbr. 16. gr. reglugerðar þessarar.

50. gr.

Lánstími skal vera allt að 21 ári, sjá þó næstu málsgrein.

Lán til að breyta olíuhitun í innlendan orkugjafa eru að jafnaði til 5 ára. Lán til að breyta þilofnahitun í vatnshitakerfi eru að jafnaði til 8 ára en lán til orkusparandi endurbóta eru að jafnaði til 11 ára. Sé hins vegar um meiri háttar endurbætur að ræða er heimilt að lánstími sé allt að 21 ári.

Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 60. gr. reglugerðar þessarar.

51. gr.

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

Lán og/eða styrkir til tækninýjunga í byggingariðnaði.

52. gr.

Lán og/eða styrki til tækninýjunga í byggingariðnaði skv. 8. tl. 4. gr. má veita einstaklingum, framkvæmdaaðilum og stofnunum sem þróa tæknilegar aðferðir og nýjungar er leitt geta til lækkunar byggingarkostnaðar, styttingar byggingartíma eða stuðla með öðrum hætti að aukinni hagræðingu í byggingariðnaði.

Sá sem óskar eftir láni/styrk 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 og tekur hún ákvörðun um láns hæfni umsóknarinnar og ákveður lánsfjárhæð.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

53. gr.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði skv. 9. tl. 4. gr. reglugerðar þessarar má veita viðurkenndum framkvæmdaaðilum í byggingariðnaði sem byggja íbúðir í fjöldaframleiðslu eða framleiða stöðluð einingahús er fullnægja lánareglum Húsnæðisstofnunar ríkisins. Íbúðir mega ekki vera færri en 4 í sama byggingaráfanga ef um fjöldaframleiðslu er að ræða. Framleiðendur einingahúsa falla því aðeins undir ákvæði þessarar greinar að þeir framleiði a. m. k. 4 hús eftir sömu teikningu.

Íbúðir skulu seldar fullbúnar eða tilbúnar undir tréverk með allri sameign fullbúinni. Lóð skal afhendast með frágengnum gangstígum, bílastæðum og grasflötum.

Leggja skal inn með umsókn sundurliðaða kostnaðaráætlun og bindandi kaupsamning þegar hann liggur fyrir. Kostnaðaráætlun skal þannig gerð að framreikna megi hana til söludags íbúða með hliðsjón af verðlagsþróun.

54. gr.

Lán skv. 9. tl. 4. gr. má greiða út sem framkvæmdalán. Ef viðkomandi íbúðir eru óseldar greiðist út helmingur af hámarksláni, sbr. 20. gr. reglugerðar þessarar, í formi framkvæmdaláns. Sé lánsréttur kaupanda þekktur, skal miða við hinn þekkta lánsrétt.

Heimilt er að halda eftir hluta af lánsfjárhæðinni þar til að uppgjöri kemur til að greiða áfallinn kostnað af framkvæmdaláninu.

Áður en framkvæmdalánssamningur er gerður skal liggja fyrir greinargerð um byggingartíma framkvæmdarinnar, um fjölda þeirra íbúða, sem byggja á, og teikningar á íbúðunum, samþykktar af byggingarnefnd viðkomandi bygðarlags.

Greiðslur á framkvæmdaláni mega aldrei hefjast fyrr en úttekt á botnplötu hefur farið fram skv. vottorði byggingarfulltrúa.

Heimilt er að krefjast bankabyrgðar við veitingu á framkvæmdaláni.

55. gr.

Lán skv. 9. tl. 4. gr. er einnig heimilt að veita viðurkenndum einingahúsaframleiðendum og öðrum viðurkenndum byggingaraðilum sem ekki nýta sér framkvæmdalán skv. 54. gr. reglugerðar þessarar.

Ef lánsréttur íbúðar er óþekktur skal greiða út helming af hámarksláni, sbr. 20. gr. reglugerðar þessarar. Annars skal miða við hinn þekkta lánsrétt kaupandans.

Með greiðslu fyrri hluta lánsins skal farið eins og um fyrstu íbúðakaup sé að ræða. Síðari hlutinn kemur til greiðslu þegar kaupsamningur liggur fyrir og eftirfarandi byggingarstigi er náð:

Allir útveggir séu tilbúnir að innan undir málningu svo og loft og gólf. Lokið sé ísetningu glers, opnanlegra faga og útihurða. Gengið hafi verið frá öllum vatns- og hitalögnum og þær teknar út. Lögð hafi verið öll rör og komið fyrir dósnum vegna raflagna.

56. gr.

Ef í ljós kemur við úthlutun seinni hluta láns að viðkomandi kaupandi fullnægi ekki gildandi lánsskilyrðum eða eigi ekki rétt á láni sem samsvarar þegar greiddum lánshluta, skal viðkomandi framkvæmdaaðili endurgreiða fyrri hluta lánsins á næstu 4 mánuðum.

Ef lán eru veitt skv. 55. gr. skal lánið endurgreitt með sömu kjörum og eru á framkvæmdalánum hverju sinni.

Við úthlutun á seinni hluta láns skal heildarlánsfjárhæð þinglýst á viðkomandi íbúð.

III. KAFLI

Lánsúmsóknir, fylgigögn og lánskjör.

57. gr.

Peir aðilar, er sækja um lán skv. reglugerð þessari, skulu senda úmsóknir sínar til Húsnæðisstofnunar ríkisins á þar til gerðum eyðublöðum sem Húsnæðisstofnunin lætur í té. Umsækjanda ber að veita þær upplýsingar sem úmsóknareyðublaðið segir til um og láta fylgja þau gögn sem krafist er í hverju tilfelli.

58. gr.

Með úmsókn þurfa að fylgja eftirtalin gögn:

1. Vottorð frá lífeyrissjóði um iðgjaldagreiðslu síðastliðin 2 ár.
 2. Yfirlýsing skattstjóra eða umboðsmanns hans um það hvort umsækjandi eigi eða hafi átt íbúð s. l. 3 ár.
 3. Kostnaðar- og greiðsluáætlun umsækjanda vegna áætlaðra kaupa eða smíði íbúðarhúsnæðis, samkvæmt nánari reglum er húsnæðismálastjórn setur og fram skulu koma á eyðublaði Húsnæðisstofnunar, auk tekjuvottorðs s. l. árs frá skattstjóra eða löggiltum endurskoðanda.
 4. Ítarleg lýsing á því sem framkvæma á ef um lán vegna endurbóta og endurnýjunar á eldra húsnæði og orkusparandi breytingar á íbúðarhúsnæði er að ræða, ásamt kostnaðaráætlun. Skal hún gerð af byggingarfróðum manni sem trúnaðarmaður Húsnæðisstofnunar samþykkir. Einnig skal fylgja greiðsluáætlun.
 5. Ítarleg lýsing á því sem framkvæma á ásamt kostnaðaráætlun ef um lán til einstaklinga með sérþarfir er að ræða. Skal hún gerð af byggingarfróðum manni sem trúnaðarmaður Húsnæðisstofnunar samþykkir.
- Eftirtalin gögn þurfa að liggja fyrir þremur mánuðum áður en lán er veitt.
6. 6.1. Teikning af hlutaðeigandi íbúð, árituð af höfundi hennar, ásamt sundurliðaðri kostnaðaráætlun vegna byggingar hússins eða íbúðarinnar sem unnin sé af höfundi teikningarinnar.
Teikning skal vera með árituðu samþykki byggingaryfirvalda. Í áritun skal tilgreina dagsetningu samþykktar. Sé um að ræða íbúð í samþýlishúsi skal tilgreint hvar íbúð er staðsett í húsinu.
 - 6.2. 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 úmsókn staðfesting byggingarfulltrúa þess efnis að íbúðin sé samþykkt.
 - 6.3. Þegar um viðbyggingu er að ræða skal teikning einnig sýna stærð og gerð þess húss sem byggja á við.
 7. Vottorð byggingarfulltrúa um ástand húss/íbúðar ef húsið er eldra en 15 ára og verið er að sækja um lán til kaupa á notuðu húsnæði.
 8. Vottorð lækis eða Tryggingarstofnunar ríkisins þegar um er að ræða aldraða, öryrkja, fólk með skerta starfsorku eða hreyfihamlaða.
 9. Fokheldisvottorð eða staðfesting á bankaábyrgð ef um nýbyggingu eða viðbyggingu er að ræða.

10. Afrit af kaupsamningi eftir að kaup hafa verið gerð þegar í hlut eiga umsækjendur sem kaupa íbúðir í smíðum eða fullgerðar.
11. Greiðslu- og kostnaðaráætlun umsækjanda vegna smíði eða kaupa á því húsnæði sem keypt var.
12. Vottorð um váttryggingu; smíðatryggingu, ef hús er í smíðum.
13. Önnur gögn sem Húsnæðisstofnunin kann að telja nauðsynleg.
Eftirfarandi gögn þarf að leggja fram áður en lán er greitt:
14. Nýtt veðbókarvottorð, sem ekki er eldra en 7 daga gamalt.
15. Samþykki eiginmanns/eiginkonu.
16. Leyfi eiganda ef lántakandi er ekki þinglýstur eigandi að íbúðinni.
17. Önnur gögn sem nauðsynleg eru vegna hverrar einstakrar lántöku.

Lánskjör.

59. gr.

Lántökugjald má vera allt að 1% af veittri lánsfjárhæð og skal því haldið eftir við afgreiðslu lánsins. Einnig er heimilt að taka gjald vegna virðingar ef um sérstakar skoðanir er að ræða í hinum einstöku lánaflokkum.

60. gr.

Lán skv. 1. tl. 4. gr. er tryggt með 1. veðrétti í þeirri íbúð sem lánað er til.

Lán skv. 2.—7. tl. 4. gr. eru tryggt með 1. eða 2. veðrétti í þeirri íbúð sem lánað er til. Heimilt er þó að taka síðari veðrétti, þannig að veitt lán að viðbættum uppfærðum áhvílandi lánum fari ekki upp fyrir 70% af brunabótamati viðkomandi eignar.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að lækka þetta hlutfall ef sýnilegt er að brunabótamat sé óeðlilega hátt miðað við söluverð íbúðarinnar.

Öll lán Byggingarsjóðs ríkisins skv. 1.—8. tl. 4. gr. reglugerðar þessarar skulu vera að fullu verðtryggt og miðast höfuðstóll lánsins við lánsklaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13/1979.

Lán skv. 1.—7. tl. 4. gr. skulu vera afborgunarlaus fyrstu tvö árin, þ. e. a. s. á næsta gjalddaga að tveimur árum liðnum frá undirskrift skuldabréfs, skal greiða fyrstu afborgun. Lánin endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum veðbótum skv. lánsklaravísitölu Seðlabanka Íslands á eftirstöðvum lánstímans. Heimilt skal þó lántakanda að greiða lán upp á skemmri tíma og skal þess getið í skuldabréfi.

Af láni skv. 8. tl. 4. gr. skal að jafnaði greiða afborgun strax á fyrsta ári nema húsnæðismálastjórn ákveði annað.

Vextir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins skulu vera breytilegir. Ríkisstjórn Íslands tekur ákvörðun um vexti af hverjum lánaflokki á hverjum tíma að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar og umsögn Seðlabankans.

Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknaðir þannig að deilt er með fjölda gjalddaga í ársvextina eins og þeir eru ákveðnir hverju sinni.

Lánskjör geta tekið breytingum skv. lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlana til einstaklinga nr. 63 frá 26. júní 1985.

61. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er skv. lögum nr. 60 frá 1. júní 1984, sbr. lög nr. 77 frá 2. júlí 1985, sbr. lög nr. 54 frá 7. maí 1986, öðlast gildi 1. september 1986. Frá sama tíma er úr gildi fallin reglugerð nr. 88/1985 um lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins.

Félagsmálaráðuneytið, 30. júní 1986.

Alexander Stefánsson.

Þorgerður Benediktsdóttir.