STJÓRNARTÍÐINDI B 10 - 1989

8. febrúar 1989 107 Nr. 54

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. 86/1988, þ.á.m. lánsfé vegna skuldabréfakaupa lífeyrissjóða af Húsnæðisstofnun ríkisins. Skal útlánum hagað eftir því sem ákveðið er í reglugerð þessari.

2. gr.

Samningar lífeyrissjóða og Húsnæðisstofnunar ríkisins um skuldabréfakaup skv. 9. gr. laga nr. 86/1988 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.

Félagsmálaráðuneytið skal, í samráði við Seðlabanka Íslands, 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 lánum 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.

Félagsmálaráðuneytið skal, í samráði við Seðlabanka Íslands, hafa eftirlit með því að ráðstöfunarfé lífeyrissjóða sé rétt skráð á hverjum tíma. Hlutfall skuldabréfakaupa lífeyrissjóðs skal miðast við uppfært ráðstöfunarfé sem reiknað er 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.

Ríkisprentsmiðjan Gutenberg

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.
10. Lán til kaupa á notuðum sérhönnuðum íbúðum eða bygginga á sérhönnuðum íbúðum fyrir fólk 60 ára og eldra.

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. 86/1988, 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 lánaflokka 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 samtals 20 mánuði á undanförnum 24 mánuðum áður en lánsumsókn 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 ráðstöfunafé sínu. Að öðru leyti ákvarðast lánsréttur hlutfallslega þar á milli miðað við skuldabréfakaup. Kaupi lífeyrissjóður umsækjanda skuldabréf fyrir minna en 20% af ráðstöfunafé 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 einnig þótt svar um lánsrétt og svar um lánsfjárhæð og afgreiðslutíma láns hafi þegar borist umsækjanda, sbr. 17. gr. Hafi lán verið veitt að hluta, lækkar ógreiddi hlutinn hlutfallslega í samræmi við hin raunverulegu skuldabréfakaup sem fyrsti hluti láns miðaðist við.

7. gr.

Ef umsækjandi hefur greitt iðgjöld til fleiri en eins lífeyrissjóðs í samtals 20 mánuði á undanförnum 24 mánuðum áður en umsókn 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 umsókn er lögð fram, miðast

réttur þeirra við skuldabréfakaup hlutaðeigandi lífeyrissjóðs. Ella skal farið með lánsumsókn 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.

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.

Þeir sem hverfa tímabundið af vinnumarkaði vegna endurmenntunar eða annars náms, skulu einskis missa af rétti sínum af þeim sökum enda sýni þeir fram á að þeir hafi átt lánsrétt, sbr. 6. gr., þegar námið eða endurmenntunin hófst.

14. gr.

Elli- og örorkulífeyrisþegar eiga hámarkslánsrétt samkvæmt reglugerð þessari enda þótt þeir fullnægi ekki skilyrði 6. gr. um iðgjaldagreiðslu til lífeyrissjóða í samtals 20 mánuði á undanförnum 24 mánuðum. Sama gildir um þá, sem verið hafa utan vinnumarkaðar vegna fötlunar, örorku eða aldurs þótt þeir séu ekki lífeyrisþegar.

15. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 6.–14. gr., er húsnæðismálastjórn heimilt að synja um lán ef umsækjandi á fyrir fleiri en eina íbúð, sjá þó 2. mgr. Miðað er við íbúðareign undanfarin þrjú ár áður en umsókn er lögð fram.

Eigi umsækjandi tvær íbúðir fyrir, eða hafi átt þær á undanförnum þremur árum áður en umsókn er lögð fram, er heimilt að veita skert lán ef umsækjandi sýnir fram á sölu á a.m.k. annarri íbúðinni enda mæli félagslegar aðstæður með lánveitingum. Með félagslegum aðstæðum er hér m.a. átt við þau tilvik er báðar íbúðir umsækjanda eru notaðar í þágu fjölskyldu hans eða þær eru í sitt hvoru byggðarlaginu af fjölskylduástæðum. – Lánið nemi 50% af láni miðað við lánsrétt umsækjanda.

Eigi umsækjandi hluta í fleiri en einni íbúð skal við það miðað hvort eign hans nemi í heild ígildi tveggja eða fleiri íbúða.

Ef umsækjandi er í hjónabandi eða óvígðri sambúð, skal miða við íbúðareign beggja aðila.

Ákvörðun húsnæðismálastjórnar um synjun á lánveitingu eða um veitingu á skertu láni skal vera rökstudd skriflega í sérhverju tilviki.

16. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 6.–37. gr. er húsnæðismálastjórn heimilt að lækka lánsfjárhæð og breyta lánskjörum ef umsækjandi á fyrir fullnægjandi íbúðarhúsnæði eða hefur átt fullnægjandi íbúð á undanförnum þremur árum, skuldlausa eða skuldlitla, og stærri en 180 m2, brúttó, að frádregnum bílskúr. Stærðarútreikningur fer samkvæmt ákvæði 26. gr.

Með fullnægjandi íbúðarhúsnæði er í grein þessari átt við íbúð þar sem söluverð er ekki lægra en nemur tvöföldu nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda, þegar sölusamningur liggur fyrir, ella brunabótamati.

Með skuldlítilli íbúð er átt við íbúð þar sem áhvílandi lán, uppfærð, nema lægri fjárhæð en 20% af söluverði, þegar sölusamningur liggur fyrir, ella brunabótamati. Með skuldum er einungis átt við skuldir sem stafa af byggingu eða kaupum íbúðar.

Umsækjandi leggi fram nauðsynleg gögn til sönnunar þeim skuldum sem hvíla á íbúðinni, s.s. afrit af skattframtölum og veðbókarvottorð.

Ef umsækjandi er í hjónabandi eða óvígðri sambúð skal miða við íbúðareign beggja.

Ef heimildarákvæði 1. mgr. um lækkun á lánsfjárhæð og breytingu á lánskjörum (vextir og lánstími) er beitt, skal lán veitt með eftirfarandi hætti:

a) Lánsfjárhæð. Lán nemi 50% af láni miðað við lánsrétt umsækjanda.
b) Vextir. Vextir verði þeir sömu og meðalvextir á skuldabréfum banka og sparisjóða samkvæmt útreikningi Seðlabanka Íslands.
c) Lánstími. Lánstími verði allt að 10 árum.

Ákvörðun húsnæðismálastjórnar um lækkun á lánsfjárhæð og breytingu á kjörum skal vera rökstudd skriflega í sérhverju tilviki.

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.

17. 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 þriggja mánaða frá því umsókn var lögð fram, fá svar um lánsrétt, sbr. 2. málsl., enda hafi Húsnæðisstofnun ríkisins borist fullnægjandi gögn, sbr. 65. gr. – Í svari, sbr. 1. málsl., skal koma fram að umsækjandi hafi greitt iðgjöld í lífeyrissjóð í tilskilinn tíma og hann uppfylli að öðru leyti skilyrði laga um væntanlega lánveitingu. Einnig komi fram í svari að lánsréttur umsækjanda sé bundinn því að lífeyrissjóður hans hafi fullnægt samningi við Húsnæðisstofnun ríkisins um skuldabréfakaup. – Endanlegt svar um lánsfjárhæð og afgreiðslutíma láns berist umsækjanda eigi síðar en einu ári áður en fyrsti hluti láns kemur til afgreiðslu. Í því svari komi einnig fram að standi lífeyrissjóður umsækjanda ekki við skuldbindingar sínar um skuldabréfakaup af Húsnæðisstofnun ríkisins, geti komið til lækkunar á lánsfjárhæð.

Lánsumsókn 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. 65. gr., 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.

18. gr.

Nýbyggingarlán og lán til kaupa á notuðum íbúðum skal að jafnaði ekki veita sama umsækjanda 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 flytjast milli byggðarlaga. Sama á við ef um hjónaskilnað er að ræða.

Lán til orkusparandi breytinga á húsnæði skal að jafnaði ekki veita sama umsækjanda oftar en á fimm ára fresti.

19. gr.

Úthlutun lána til þeirra, sem eru að byggja eða kaupa íbúð í fyrsta sinn, svo og lána til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar eða orkusparandi breytinga, skal ganga fyrir úthlutun lána til þeirra sem eiga íbúð fyrir og skulu fyrrnefnd lán afgreidd í sömu röð og umsóknir berast. Lán skulu þó aldrei afgreidd nema íbúðir séu veðhæfar.

Við úthlutun lána til þeirra, sem eru að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð annars vegar og þeirra sem eiga fullnægjandi íbúð í skilningi þessarar greinar hins vegar, skal að jafnaði miðað við að biðtími fyrrnefnda hópsins eftir lánsúthlutun sé helmingi styttri en hins síðari. Lánsúthlutun til síðarnefnda hópsins skal þó flýtt umfram það sem að framan greinir ef í ljós kemur að fé er enn óráðstafað.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að ákveða að þeir umsækjendur, sem teljast eiga ófullnægjandi íbúð, sbr. 4. mgr., og þurfa að skipta um húsnæði af fjölskylduástæðum, skuli fá lán sín afgreidd um leið og þeir sem eru að eignast sína fyrstu íbúð. Um lánsfjárhæð fer hins vegar eins og um síðari kaup sé að ræða.

Íbúð telst ófullnægjandi ef stærð íbúðar og fjölskyldustærð eru með eftirfarandi hætti:

Fjölskyldustærð:	Íbúð minni en:
1	40 m^2
2 (hjón)	55 m^2
3	70 m^2
4	80 m^2
5	100 m^2

Ef um stærri fjölskyldu er að ræða metur húsnæðismálastjórn hvert tilfelli sérstaklega.

Um stærðarútreikninga fer eftir 26. gr.

Íbúð getur einnig talist ófullnægjandi í skilningi þessarar greinar, enda þótt ákvæði 4. mgr. um fjölskyldustærð og íbúðarstærð eigi ekki við, ef um er að ræða sérþarfir eins eða fleiri íbúa, s.s. vegna elli eða fötlunar.

Jafnframt telst íbúð ófullnægjandi, án tillits til fjölskyldustærðar og íbúðarstærðar, ef hún er heilsuspillandi að dómi læknis eða heilbrigðisfulltrúa í viðkomandi sveitarfélagi samkvæmt ákvæðum heilbrigðisreglugerðar nr. 45/1972 með síðari breytingum.

20. gr.

Eigi síðar en einu ári áður en fyrsti hluti láns á að koma til afgreiðslu, skal Húsnæðisstofnun taka ákvörðun um veitingu lána til umsækjenda sem lagt hafa inn fullgildar umsóknir.

Lánsbeiðni er fullgild, liggi öll tilskilin gögn fyrir, sbr. 65 gr., 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. 19. gr.

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.

21. gr.

Hafi húsnæðismálastjórn gert samning við lánastofnun um afgreiðslu lána skv. 10. gr. laga nr. 86/1988 skal lántakanda gefinn kostur á því að viðkomandi lánastofnun sjái um lánssamning, 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. 20. gr.

II. KAFLI
Um lánveitingar einstakra lánaflokka. Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum.

22. gr.

Lán til kaupa eða bygginga á nýjum íbúðum skv. 1. tölul. 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 Húsnæðisstofnunar ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 6. gr. reglugerðar þessarar.
b. Hvort umsækjandi er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eða ekki, sbr. 23.–25. gr.
c. Stærð íbúðar, sbr. 26. gr.

23. gr.

Lánsfjárhæð til hverrar íbúðar, þegar í hlut á umsækjandi sem er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eða fellur undir undantekningarákvæði 24. gr., skal miða við hve miklu af ráðstöfunarfé sínu lífeyrissjóður umsækjanda hefur varið til skuldabréfakaupa af Húsnæðisstofnun 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.

24. 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 sanngirnisrök með því.

25. gr.

Eigi umsækjandi íbúð fyrir og umsókn hans fellur ekki undir undantekningarákvæði 24. gr., fer lánsfjárhæð til hverrar 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 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 skuldaréfakaup 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.

26. gr.

Lán til nýrra íbúða skulu skerðast um 2% fyrir hvern m2, sem íbúðin er stærri en 180 m2, brúttó. Um bílskúr gildir ákvæði 12. mgr. þessarar greinar. Fari íbúð yfir 230 m2, brúttó, er ekki veitt lán. Gildir þetta um teikningar sem samþykktar eru af byggingarnefndum frá og með 14. apríl 1987.

Til grundvallar öllum útreikningum skulu lagðar fram teikningar, sem samþykktar hafa verið af byggingarnefnd, enda hafi verið gætt ákvæða byggingarreglugerðar (nr. 291/1979 með síðari breytingum) um teikningar, sbr. ákvæði 3.2.4., 3.2.6. og 3.2.7. byggingarreglugerðarinnar.

Til grundvallar útreikningum á stærð íbúða er höfð hliðsjón af ÍST 50 (útg. 1. desember 1986).

Flatarmál íbúðareiningar er stærð þess flatar sem takmarkast af útlínum umlykjandi útveggja og miðlínum umliggjandi innveggja. Innbyggðar svalir og stigagangar í fjölbýlishúsum reiknast ekki með í flatarmáli.

Utanmál útveggja úr steinsteypu, þar sem hitaeinangrun er að innan, er ytri brún steypts veggflatar.

Utanmál útveggja úr steinsteypu, þar sem hitaeinangrun er að utan, er ytri brún vatnsvarnarklæðningar.

Utanmál útveggja úr timbri/stáli er ytri brún vatnsvarnarklæðningar.

Séreign og sameign í kjallara/jarðhæð reiknast með íbúðarstærð. Sameignarflatarmál er samanlagt brúttóflatarmál þess hluta sameiginlegs húsnæðis sem skiptist jafnt á milli eignarhluta. Til slíks húsrýmis heyra: t.d. þvottahús, kyndiklefar, sameiginlegar geymslur, reiðhjólageymsla og sorpgeymsla. Sameiginlegir stigar og gangar í fjölbýlishúsum teljast ekki til þess hluta sameiginlegs húsnæðis sem skiptist jafnt á milli eignarhluta.

Flatarmál íbúðarrýmis í rishæð reiknast þar sem hæð að ytri brún þaks er 180 cm eða hærri.

Flatarmál íbúðarrýmis í kjallara/jarðhæð, sem er niðurgrafið, skal reikna þannig til minnkunar að flatarmál íbúðarrýmis er margfaldað með eftirfarandi stuðlum. Sé kjallari/jarðhæð niðurgrafin, skal fundin út meðalhæð á jarðlínu þannig að jarðvegshæð frá steyptri gólfplötu er tekin á fjórum ystu hornum húss/íbúðar og fundið meðaltal þeirra hæða:

Jarðvegur/meðalhæð.	
A. 0–20 cm	Stuðull 1.0.
A. 20–60 cm	Stuðull 0.9.
A. 60–100 cm	Stuðull 0.8.
A. 100–140 cm	Stuðull 0.7.
A. 140–180 cm	Stuðull 0.6.
A. 180–220 cm eða meira	Stuðull 0.5.

Ef stigar eru innan íbúðar, skal flatarmál stigaopa reiknast þannig til frádráttar íbúðarrýmis:

Stigaop kjallara/jarðhæðar	4.0 m^2
Stigaop íbúðarhæðar	7.0 m^2
Stigaop rishæðar	3.0 m^2

Ef bifreiðageymsla er í húsi, reiknast hún ekki með íbúðarrými enda sé hún aðskilin frá íbúð.

Ef sól-/garðstofa tengist íbúð með beinum aðgangi, margfaldast flatarmál hennar með margföldunarstuðlinum 0.5. Sól-/garðstofa, sem er sérstæð, reiknast ekki með flatarmáli íbúðarrýmis. Sól-/garðstofa er húsrými, þar sem þak og hliðar eru úr gleri, nema þær hliðar er snúa að íbúðarrými.

Ef atvinnuhúsnæði er leyft í íbúðarhúsnæði, reiknast það ekki með enda sé það aðskilið með heilum veggjum frá íbúð. Umsækjandi skal leggja fram skriflega yfirlýsingu sveitar-/bæjarstjórnar um að atvinnurekstur sé leyfður á viðkomandi stað.

Þegar um er að ræða íbúðir á lögbýlum, er heimilt að víkja frá þeim reglum, sem fram koma í þessari grein, til aukningar húsrýmisins vegna sérstöðu lögbýlanna. Húsnæðismálastjórn setur nánari reglur um þetta efni.

27. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 22.–26. gr. 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.

28. 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. 25. gr.

29. gr.

Með nýbyggingarláni getur farið annað eftirtalinna lána:

a) Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.
b) Lán til einstaklinga með sérþarfir.

30. gr.

Lánstími nýbyggingarlána skal vera allt að 40 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 67. gr.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum.

31. gr.

Lán til kaupa á notuðum íbúðum skv. 2. tölul. 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:

a. Samningi lífeyrissjóðs umsækjanda og Húsnæðisstofnunar ríkisins um skuldabréfakaup, sbr. 6. gr. reglugerðar þessarar.
b. Hvort umsækjandi er að kaupa sína fyrstu íbúð eða ekki, sbr. 32. og 33. gr.

32. gr.

Lánsfjárhæð til hverrar 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.

33. gr.

Eigi umsækjandi íbúð fyrir og umsókn hans fellur ekki undir undantekningarákvæði 24. gr., fer lánsfjárhæð til hverrar 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.

34. gr.

Þrátt fyrir ákvæði 32. og 33. gr. 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. Enn fremur má lánið, að viðbættum áhvílandi lánum, uppfærðum, úr Byggingarsjóði ríkisins, aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda.

35. gr.

Auk lána til einstaklinga er einnig heimilt að veita lán til kaupa á notuðu húsnæði þeim aðilum, sem reka stofnanir, svo sem fyrir öryrkja eða fatlaða, enda hafi viðkomandi stofnun hlotið starfsleyfi hlutaðeigandi ráðuneytis. Slík lán er einnig heimilt að veita þeim aðilum sem festa kaup á notuðum íbúðum fyrir öryrkja eða fatlaða. Þegar slíkir aðilar eiga í hlut, miðast lánsfjárhæð við hámarkslán skv. 32. gr.

36. 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.

37. gr.

Lánstími skal vera allt að 40 árum. Um lánskjör og tryggingar gilda að öðru leyti ákvæði 67. gr.

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

38. gr.

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

Húsnæðismálastjórn skal við gerð fjárhagsáætlunar hverju sinni ákveða hámarkshlutfall lána skv. 15. gr. laga nr. 86/1988. 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.

39. 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 sé 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.

Þeim 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.

40. gr.

Lán sem veitt eru til bygginga leiguíbúða eða heimila fyrir aldraða, dagvistarstofnana fyrir börn og aldraða skv. 3. tölul. 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 samþykkta 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.

41. gr.

Lánstími skal vera allt að 21 ári. Um lánskjör og tryggingar gilda að öðru leyti ákvæði 67. gr.

Lán til kaupa á notuðum sérhönnuðum íbúðum eða bygginga á sérhönnuðum íbúðum fyrir fólk, 60 ára og eldra.

42. gr.

Lán til kaupa á notuðum sérhönnuðum íbúðum eða bygginga á sérhönnuðum íbúðum skv. 10. tölul. 4. gr. reglugerðar þessarar er heimilt að veita einstaklingum, 60 ára og eldri, enda eigi umsækjandi rétt á láni. Með sérhönnuðum íbúðum fyrir þarfir 60 ára einstaklinga og eldri er hér átt við tvenns konar íbúðir:

A: Þjónustuíbúðir þar sem er húsvarsla og afnot af sameiginlegu rými en engin önnur þjónusta.

B: Verndaðar þjónustuíbúðir þar sem er húsvarsla og afnot af sameiginlegu rými. Íbúðirnar skulu vera með vörslu allan sólarhringinn og veitt skal sameiginleg þjónusta s.s. máltíðir og ræsting.

Lán samkvæmt þessari grein geta verið með eftirtöldum hætti:

a) Skammtímalán. Heimilt er að veita lán til allt að fimm ára til þeirra sem vegna íbúðaskipta þurfa á tímabundinni lánsfyrirgreiðslu að halda.

Fjárhæð láns má nema allt að hámarksláni í samræmi við lánsrétt umsækjanda.

og/eða

b) Langtímalán. Heimilt er að veita lán til allt að 40 ára til þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð eða kaupa íbúð sem er dýrari en fyrri eign.

Lánstími og fjárhæð langtímaláns skal miðast við mismun á söluverði fyrri eignar að frádregnum áhvílandi lánum og kaupverði þeirrar sem sótt er um lán til en má þó aldrei vera hærra en hámarkslán miðað við lánsrétt umsækjanda. Langtímalán er bundið við það að mismunur kaupverðs og söluverðs fyrri eignar að frádregnum áhvílandi lánum 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).

Þegar veitt er bæði skammtímalán og langtímalán mega þau samtals aldrei nema hærri fjárhæð en sem nemur hámarksláni í samræmi við lánsrétt umsækjanda.

Með umsókn um lán til kaupa á notuðum sérhönnuðum íbúðum eða bygginga á sérhönnuðum íbúðum fyrir einstaklinga 60 ára og eldri skal fylgja kaupsamningur og sölusamningur fyrri íbúðar auk upplýsinga um skilmála og reglur varðandi eigendaskipti á þeirri íbúð sem sótt er um lán til.

Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 67. gr.

43. gr.

Lán til kaupa á notuðum sérhönnuðum íbúðum skv. 42. gr. skulu veitt einstaklingum til að kaupa notaðar íbúðir til eigin afnota. Lánið má aldrei vera hærra en sem svarar til 70% af raunverulegu kaupverði íbúðarinnar. Enn fremur má lánið, að viðbættum áhvílandi lánum úr Byggingarsjóði ríkisins, aldrei nema hærri fjárhæð en 70% af nýbyggingarláni miðað við lánsrétt umsækjanda.

Heimilt er að afgreiða lánið 4 mánuðum eftir að kaupsamningur er gerður og má miða afgreiðslu lánsins við útborgun í kaupsamningi. Að jafnaði skal þó skipta láninu í tvo hluta.

44. gr.

Lán til bygginga á sérhönnuðum íbúðum fyrir 60 ára einstaklinga og eldri skv. 10. tölul. 4. gr. reglugerðar þessarar má greiða út sem framkvæmdalán (sbr. 9. tölul. 4. gr.) til sveitarfélaga eða félagasamtaka sem hlotið hafa staðfestingu félagsmálaráðuneytisins.

Með umsókn um framkvæmdalán til sérhannaðra íbúða fyrir 60 ára og eldri skulu fylgja eftirtalin gögn:

1. Teikningar, samþykktar af byggingarnefnd viðkomandi sveitarfélags.
2. Framkvæmdaáætlun og kostnaðaráætlun.
3. Söluskilmálar og reglur um eigendaskipti á viðkomandi íbúðum.

Húsnæðismálastjórn er heimilt að óska eftir frekari gögnum skv. 65. gr. eftir því sem við á hverju sinni áður en hún tekur afstöðu til umsóknar.

Að lokinni athugun á umsóknum tekur húsnæðismálastjórn ákvörðun um hvort framkvæmdin eða íbúðarkaupin samrýmist ákvæðum laga og reglugerðar þessarar. Sé svo, heimilar hún hlutaðeigandi aðila að hefjast handa um framkvæmdir.

Þegar heimild til framkvæmda hefur verið veitt, gerir Húsnæðisstofnun ríkisins framkvæmdalánssamning við hlutaðeigandi byggingaraðila. Miða skal við að lánið komi til

greiðslu í samræmi við framkvæmdahraða og skal byggingaraðili senda skriflega úttekt á verkstöðu, staðfesta af trúnaðarmanni sem Húsnæðisstofnun ríkisins nefnir til.

Að framkvæmdum loknum skal trúnaðarmaður frá Húsnæðisstofnun ríkisins gera úttekt þar sem gengið er úr skugga um að öllum byggingarskilmálum hafi verið fullnægt og húsnæðið sé fullgert og tilbúið til afhendingar. Húsnæðisstofun skal staðreyna byggingarkostnað og staðfesta útreikninga um hlutfall hverrar íbúðar í heildarkostnaði. Að lokinni úttekt skal framkvæmdaláninu breytt í skammtímalán og/eða langtímalán í samræmi við lánsumsókn. Áður en framkvæmdaláni er breytt í fast lán skal lánsumsókn kaupanda liggja fyrir ásamt kaupsamningi á viðkomandi íbúð og sölusamningi af fyrri eign umsækjanda. Framkvæmdalánin skulu vera verðtryggð miðað við lánskjaravísitölu. Heimilt er að krefjast bankaábyrgðar við veitingu á framkvæmdaláni.

Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 67. gr.

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

45. gr.

Lán til meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði skv. 4. tölul. 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 samþykktri 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. 25. gr., sjá þó næstu málsgrein.

Ef um viðbyggingu er að ræða gildir sama stærðarregla um viðbyggingu og eldra húsnæði samanlagt eins og um nýbyggingu, sbr. 26. gr. Fari viðbyggingin og eldra húsnæði samtals yfir 180 m2, brúttó, 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 ganga fyrir lánum til þeirra sem eiga íbúð fyrir.

46. 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).

47. gr.

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

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.
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 gólfefni.

48. 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 25. gr.

49. gr.

Lánstími skal vera allt að 21 ári. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 67. gr.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði.

50. gr.

Lán til útrýmingar á heilsuspillandi húsnæði skv. 5. tölul. 4. 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 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. 86/1988. Lán þetta getur komið til viðbótar nýbyggingarláni og láni til kaupa á notuðum íbúðum.
2. Lán til bygginga leiguíbúða skv. IV. kafla laga nr. 86/1988. Gilda þá ákvæði 75. gr. laganna varðandi lánskjör og aðra skilmála.

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

51. 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.

52. 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 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).

53. gr.

Lánstími má vera allt að 26 árum. Um lánskjör að öðru leyti gilda ákvæði 67. gr.

Sérstök lán til einstaklinga með sérþarfir.

54. gr.

Heimilt er að veita ellilífeyrisþegum og fötluðum, sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir, sérstök lán skv. 6. tölul. 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. tölul. 4. gr. ef um nýbyggingu er að ræða og til viðbótar láni skv. 2. tölul. 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 samkvæmt 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 samkvæmt nánari ákvörðun húsnæðismálastjórnar.

55. gr.

Lánstími má vera allt að 26 árum en um lánskjör fer að öðru leyti eftir ákvæðum 67. gr.

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. 54. gr. er heimilt að fresta greiðslum um óákveðinn tíma. Gildir þá ekki ákvæðið um 26 ára hámarkslánstíma skv. 24. gr. laga nr. 86/1988. 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.

56. gr.

Lán til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði skv. 7. tölul. 4. gr. er aðeins heimilt að veita þeim sem búa við óhagstæða orkunotkun enda liggi 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 ganga fyrir lánum til þeirra sem eiga íbúð fyrir.

57. 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 67. gr.

58. 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.

59. gr.

Lán og/eða styrki til tækninýjunga í byggingariðnaði skv. 8. tölul. 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 lánshæfni umsóknarinnar og ákveður lánsfjárhæð.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði.

60. gr.

Lán til viðurkenndra framkvæmdaaðila í byggingariðnaði skv. 9. tölul. 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.

61. gr.

Lán skv. 9. tölul. 4. gr. má greiða út sem framkvæmdalán. Ef viðkomandi íbúðir eru óseldar greiðist út helmingur af hámarksláni, sbr. 23. gr., 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 byggðarlags.

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

Heimilt er að krefjast bankaábyrgðar við veitingu á framkvæmdaláni.

62. gr.

Lán skv. 9. tölul. 4. gr. er einnig heimilt að veita viðurkenndum einingahúsaframleiðendum og öðrum viðurkenndum byggingaraðilum sem ekki nýta sér framkvæmdalán skv. 61. gr.

Ef lánsréttur íbúðar er óþekktur skal greiða út helming af hámarksláni, sbr. 23. gr. 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 dósum vegna raflagna.

63. 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. 62. 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
Lánsumsóknir, fylgigögn og lánskjör.

64. gr.

Þeir aðilar, er sækja um lán skv. reglugerð þessari, skulu senda umsóknir sínar til Húsnæðisstofnunar ríkisins á þar til gerðum eyðublöðum sem Húsnæðisstofnunin 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.

65. gr.

Með umsókn þurfa að fylgja eftirtalin gögn:

1. Vottorð frá lífeyrissjóði um iðgjaldagreiðslur samtals 20 mánuði á undanförnum 24 mánuðum áður en umsókn er lögð fram.
2. Yfirlýsing skattstjóra eða umboðsmanns hans um það hvort umsækjandi eigi eða hafi átt íbúð sl. 3 ár.
3. Afrit af skattframtölum og veðbókarvottorð í þeim tilvikum er áhvílandi skuldir geta haft áhrif á lánsfjárhæð, sbr. 16. gr.
4. Kostnaðar- og greiðsluáætlun umsækjanda vegna áætlaðra kaupa eða smíði íbúðarhúsnæðis, samkvæmt nánari reglum er húsnæðissmálastjórn setur og fram skulu koma á eyðublaði Húsnæðisstofnunar, auk tekjuvottorðs sl. árs frá skattstjóra eða löggiltum endurskoðanda.
5. 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.
6. 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.
7. Eftirtalin gögn þurfa að liggja fyrir þremur mánuðum áður en lán er veitt:
   7.1. 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 sambýlishúsi skal tilgreint hvar íbúð er staðsett í húsinu.
   7.2. 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 umsókn staðfesting byggingarfulltrúa þess efnis að íbúðin sé samþykkt.
   7.3. Þegar um viðbyggingu er að ræða skal teikning einnig sýna stærð og gerð þess húss sem byggja á við.
8. 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.
9. Vottorð læknis eða Tryggingastofnunar ríkisins þegar um er að ræða aldraða, öryrkja, fólk með skerta starfsorku eða hreyfihamlaða.
10. Fokheldisvottorð eða staðfesting á bankaábyrgð ef um nýbyggingu eða viðbyggingu er að ræða.
11. Afrit af kaupsamningi eftir að kaup hafa verið gerð þegar í hlut eiga umsækjendur sem kaupa íbúðir í smíðum eða fullgerðar.
12. Greiðslu- og kostnaðaráætlun umsækjanda vegna smíði eða kaupa á því húsnæði sem keypt var.

13. Vottorð um vátryggingu; smíðatryggingu, ef hús er í smíðum.
14. Önnur gögn sem Húsnæðisstofnunin kann að telja nauðsynleg.

Eftirfarandi gögn þarf að leggja fram áður en lán er greitt:

15. Nýtt veðbókarvottorð, sem ekki er eldra en 7 daga gamalt.
16. Samþykki eiginmanns/eiginkonu.
17. Leyfi eiganda ef lántakandi er ekki þinglýstur eigandi að íbúðinni.
18. Önnur gögn sem nauðsynleg eru vegna hverrar einstakrar lántöku.

Lánskjör.

66. 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.

67. gr.

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

Lán skv. 2.–7. tölul. og 10. tölul. 4. gr. eru tryggð 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. tölul. og 10. tölul. 4. gr. reglugerðar þessarar skulu vera að fullu verðtryggð og miðast höfuðstóll lánsins við lánskjaravísitölu eins og hún er á hverjum tíma, sbr. 39. gr. laga nr. 13/1979.

Lán skv. 1.–7. tölul. og 10. tölul. 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 verðbótum samkvæmt lánskjaravísitölu Seðlabanka Íslands. Heimilt skal þó lántakanda að greiða lán upp á skemmri tíma og skal þess getið í skuldabréfi.

Af láni skv. 8. tölul. 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.

Sé um breytingu á vöxtum að ræða, sbr. 16. gr., skulu vextir vera þeir sömu og meðalvextir á skuldabréfum banka og sparisjóða samkvæmt útreikningi Seðlabanka Íslands.

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

68. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 86 frá 28. september 1988, sbr. lög nr. 109 29. desember 1988, öðlast gildi þegar í stað. Frá sama tíma er úr gildi fallin Reglugerð um lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins nr. 321/1986, sbr. reglugerð nr. 181/1987, sbr. reglugerð nr. 12/1988, sbr. reglugerð nr. 394/1988.

Félagsmálaráðuneytið, 8. febrúar 1989.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Berglind Ásgeirsdóttir.