REGLUGERÐ

um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur.

1. ÞÁTTUR
Almenn ákvæði.
I. KAFLI
Gildissvið og orðskýringar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til lánveitinga Íbúðalánasjóðs skv. VIII. kafla laga, nr. 44/1998, um húsnæðismál sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til útleigu, sbr. 3. tölul. 15. gr. sömu laga.

Sveitarfélög, félög og félagasamtök ráðstafa leiguíbúðum skv. 1. mgr. til einstaklinga er búa við erfiðar aðstæður og þurfa aðstoð við öflun íbúðarhúsnæðis.

Um stofnun og starfsemi húsnæðissamvinnufélaga fer eftir lögum um húsnæðissamvinnufélög. Reglugerð þessi tekur einnig til húsnæðissamvinnufélaga eftir því sem við getur átt og nánar er ákveðið í einstökum ákvæðum.

2. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í reglugerð þessari er sem hér segir:

1. *Leiguíbúð* merkir íbúðarhúsnæði þar sem fyrir hendi er venjuleg og fullnægjandi heimilisaðstaða, eldhús, baðherbergi og salerni, enda séu rými tengd innbyrðis þannig að ekki þurfi að fara um sameign á milli þeirra. Auk þess viðeigandi geymslurými, þvottaherbergi eða aðgangur að því í sameign.
2. *Félög og félagasamtök* eru þeir aðilar nefndir er hafa að markmiði að koma á fót og reka íbúðarhúsnæði og hlotið hafa staðfestingu félagsmálaráðherra á samþykktum sínum.
3. *Framkvæmdaraðilar* eru sveitarfélög, félög og félagasamtök einu nafni nefnd sem byggja eða kaupa og ráðstafa leiguhúsnæði.

2. ÞÁTTUR
Framkvæmdaraðilar.
II. KAFLI
Sveitarfélög.

3. gr.

Umsjón og eftirlit með framkvæmdum.

Sveitarstjórn ákveður í samræmi við ákvæði laga um félagsþjónustu sveitarfélaga og sveitarstjórnarlaga, hvernig hagað skuli verkaskiptingu félagsmálanefndar og húsnæðisnefndar við umsjón og eftirlit með framkvæmdum og kaupum á leiguíbúðum, milligöngu um töku lána og ráðstöfun leiguíbúða.

Sveitarstjórn getur falið húsnæðisnefnd eða félagsmálanefnd að annast bókhald, sjóðsgreiðslur og uppgjör byggingarkostnaðar vegna þeirra leiguíbúða, sem nefndirnar hafa með höndum í sveitarfélaginu og skal árlega gera reikningsyfirlit yfir þær íbúðir sem keyptar eru. Halda skal sérstakan reikning um byggingarkostnað og skiptingu hans á einstakar íbúðir í byggingaráfanganum.

4. gr.

Félag í eigu sveitarfélags.

Sveitarstjórn er heimilt, sbr. 38. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, að stofna félag til að annast umsýslu skv. 3. gr. og hafa umsjón með og leigja út íbúðir í eigu sveitarfélagsins í stað húsnæðisnefndar eða félagsmálanefndar. Um skilyrði fyrir stofnun slíks félags og starfshætti fer eftir því sem nánar er mælt fyrir um í III. kafla.

5. gr.

Innleystar íbúðir sveitarfélaga sem breytt er í leiguíbúðir.

Sveitarstjórn sem hefur innleyst félagslega íbúð samkvæmt ákvæðum eldri laga um Húsnæðisstofnun ríkisins getur ákveðið að leigja hana út, sbr. ákvæði III til bráðabirgða í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál. Áður skal sveitarstjórn greiða upp áhvílandi lán, sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins, eða leita eftir samþykki Íbúðalánasjóðs á yfirtöku lána úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins.

Sveitarstjórn sem hefur greitt upp áhvílandi lán skv. 1. mgr. skal eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði. Sveitarstjórn sem yfirtekur lán úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins skal eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði sem má nema mismun á áhvílandi lánum og allt að 90% af innlausnarverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs getur þó aldrei orðið hærri en 90% af innlausnarverði íbúðar. Um lánskjör fer að öðru leyti eftir 36. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Ákveði sveitarstjórn síðar að selja íbúð, sem lánað hefur verið til, skv. 2. mgr. skal hún áður greiða upp áhvílandi lán frá Íbúðalánasjóði.

Stjórn Íbúðalánasjóðs setur reglur um nánari framkvæmd lánveitinga samkvæmt þessari grein, þ. á m. um kostnaðarverð íbúða og um uppgjör vegna sölu íbúða skv. 3. mgr.

III. KAFLI

Félög og félagasamtök.

6. gr.

Markmið félaga og félagasamtaka.

Markmið félaga og félagasamtaka skal vera að koma á fót, leigja út, halda við og endurnýja íbúðarhúsnæði ásamt sameiginlegri aðstöðu.

Stjórn félags eða félagasamtaka skal í störfum sínum haga rekstri félagsins eða samtakanna með sem hagkvæmustum hætti og við rekstur skal hafa að leiðarljósi hagsmuni íbúa svo og markmið félagsins eða samtakanna.

Hyggist félag eða félagasamtök koma á fót leiguíbúðum og sækja til þess um lán frá Íbúðalánasjóði skal senda samþykktir/lög hlutaðeigandi félags eða félagasamtaka til félagsmálaráðherra til staðfestingar. Staðfesting þessi skal liggja fyrir áður en sótt er um lán hjá Íbúðalánasjóði.

Húsnæðissamvinnufélög er fengið hafa staðfestingu félagsmálaráðherra á samþykktum sínum samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög skulu undanþegin sérstakri staðfestingu á samþykktum sínum skv. 3. mgr.

7. gr.

Efni samþykkta.

Skilyrði þess að félög eða félagasamtök hljóti staðfestingu félagsmálaráðherra er að eftirfarandi atriði meðal annarra, sbr. 1. mgr. 34. gr. laga, nr. 44/1998, um húsnæðismál, komi fram í samþykktum/lögum hlutaðeigandi, auk almennra skilyrða um efni samþykkta slíkra félaga og félagasamtaka:

1. Að tilgangur félagsins eða samtakanna sé að koma á fót og reka leiguíbúðir. Verkefnið sé langtímaverkefni.
2. Hvert sé stofnfé og hver sé fjárhagsleg ábyrgð félagsins eða félagasamtakanna. Uppfylli félög eða samtök í upphafi skilyrði 12. gr. gagnvart hverri húseiningu/framkvæmd er heimilt að veita undanþágu frá skilyrðum um sjálfstætt stofnfé.
3. Að réttur einstaklinga til íbúða fari eftir félagslegum aðstæðum þeirra skv. VI. kafla.
4. Að settar séu reglur um úthlutun íbúða.
5. Hvernig leigufjárhæðin sé ákvörðuð, sbr. VIII. kafla.
6. Hvernig háttað sé endurskoðun reikninga og reikningsskilum.
7. Að reikningar séu áritaðir og endurskoðaðir af löggiltum endurskoðanda.
8. Hvernig fari með eigur félagsins eða samtakanna við slit.
9. Skipulagsskrár félaga og félagasamtaka sem rekin eru að hætti sjálfseignarstofnana skulu hafa hlotið staðfestingu dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, sbr. 1. gr. laga, nr. 19/1988, um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, eða verið skráð á sjálfseignarstofnanaskrá Hagstofu Íslands, sbr. 37. gr. laga, nr. 33/1999, um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur.
10. Hvernig skuli fara með endurgreiðslu eignarhlutar skv. VII. kafla.

8. gr.

Félög í eigu sveitarfélaga.

Félag í eigu sveitarfélags sem sveitarstjórn kemur á fót, sbr. 38. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, skulu auk þeirra atriða er rakin eru í 7. gr. hafa í samþykktum sínum ákvæði um að allt hlutafé sé í eigu sveitarfélags og að sala þess sé óheimil nema með samþykki félagsmálaráðherra.

3. ÞÁTTUR
Lánveitingar o.fl.
IV. KAFLI
Meðferð lánsumsókna og lánskjör.

9. gr.

Áætlanir framkvæmdaraðila og tilkynning til sveitarfélags.

Fyrir 1. október skulu framkvæmdaraðilar senda Íbúðalánasjóði áætlanir sínar um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á íbúðum á komandi ári, ásamt umsókn um lánsheimildir á viðkomandi ári. Íbúðalánasjóður getur óskað eftir því að áætlanir miðist við allt að þrjú ár.

Í áætlun skal m.a. koma fram rökstuðningur fyrir íbúða- og lánsþörf svo og með hvaða hætti framkvæmdaraðili hyggst ráðstafa þeim leiguíbúðum sem hann hyggst byggja eða kaupa.

Þegar sótt er um lánsheimild til Íbúðalánasjóðs skulu félög og félagasamtök tilkynna viðkomandi sveitarfélagi um fyrirhugaða byggingu eða kaup á íbúðum.

10. gr.

Ákvörðun lánsheimilda.

Þegar fyrir liggur það fjármagn, sem Íbúðalánasjóður hefur til ráðstöfunar hverju sinni vegna lánveitinga til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til útleigu úr þessum lánaflokki, sbr. 1. mgr. 1. gr., og vaxtakjör þeirra, fer stjórn Íbúðalánasjóðs yfir áætlanir framkvæmdaraðila um þörf fyrir leiguhúsnæði og ákveður í desember ár hvert lánsheimildir sem umsækjendum er heimilt að nýta sér á næsta ári.

11. gr.

Lánsumsóknir.

Þegar sveitarfélag hefur tekið ákvörðun um kaup eða byggingu leiguhúsnæðis tilkynnir það þá ákvörðun sína til Íbúðalánasjóðs og sækir jafnframt formlega um lán. Á sama hátt skulu félög og félagasamtök tilkynna ákvörðun sína.

Í lánsumsókn skal koma fram fjöldi, gerð og stærð viðkomandi íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Umsóknir um lán skulu hafa borist Íbúðalánasjóði áður en framkvæmdir hefjast.

12. gr.

Eigið framlag.

Umsækjendur skulu sýna fram á það, við lánsumsókn hjá Íbúðalánasjóði, að þeir hafi fjárhagslegt bolmagn til að greiða 10% af kostnaðarverði íbúða. Því til staðfestingar skal leggja fram ábyrgð af hálfu fjármálastofnunar eða annað sem Íbúðalánasjóður metur gilt.

Fjárhagsstaða félaga og félagasamtaka skal ætíð við það miðuð að staðið verði við skuldbindingar vegna eigin framlags, sbr. 1. mgr., og að það rýrni ekki.

13. gr.

Afgreiðsla umsókna.

Íbúðalánasjóður aðgætir hvort umsókn samræmist heimild stjórnar Íbúðalánasjóðs, ákvæðum reglugerðar þessarar svo og ákvæðum laga, nr. 44/1998, um húsnæðismál.

Íbúðalánasjóður tilkynnir síðan umsækjanda um afgreiðslu sína á umsókn hans.

14. gr.

Lánsfjárhæð.

Lán til leiguíbúða mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af hámarksverði íbúða samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs.

15. gr.

Lánskjör og útborgun láns.

Lán til leiguíbúða eru veitt til allt að 50 ára og skulu þau tryggð með veði í hlutaðeigandi íbúðarhúsnæði.

Lán sem veitt eru samkvæmt reglugerð þessari koma til útborgunar þegar framkvæmdum er lokið eða samkvæmt kauptilboði. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir úttekt byggingarfulltrúa og trúnaðarmanns, sem Íbúðalánasjóður hefur tilnefnt.

Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði 36. gr. laga, nr. 44/1998, um húsnæðismál.

V. KAFLI
Byggingarhættir og byggingarkostnaður.

16. gr.

Byggingarkostnaður og kaupverð íbúða.

Framkvæmdaraðilar skulu sjá til þess að íbúðir, byggðar eða keyptar á þeirra vegum, séu svo ódýrar sem frekast er kostur. Þær skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð, stærðir miðaðar við fjölskyldustærðir umsækjenda, búnar nútímaþægindum og nauðsynlegri sameign.

Framkvæmdir skal fela viðurkenndum byggingarverktökum með útboðum, leitað sé tilboða eða annarra leiða sem tryggja hagkvæman byggingarkostnað.

Þess skal gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafi í för með sér hækkun á byggingarkostnaði.

17. gr.

Grundvöllur byggingarkostnaðar.

Grundvöllur byggingarkostnaðar er kaupverð þegar keyptar eru tilbúnar íbúðir og fjárhæð verksamnings þegar um byggingarframkvæmdir er að ræða.

Heimilt er að telja sem hluta byggingarkostnaðar, kostnað framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og almenna verkstjórn, sem nemur eftirfarandi hlutföllum af verksamningi, með verðbótum, að viðbættum hönnunarkostnaði:

1. Allt að 2% þegar keypt er fokhelt eða fullbúið húsnæði.
2. Allt að 3% þar sem allt er boðið út og einn aðalverktaki sér um framkvæmdina.
3. Allt að 4% þar sem boðið er út eftir faggreinum þegar er um að ræða verkstjórn að hluta.
4. Allt að 6% þar sem framkvæmdaraðili hefur umsjón með verkefnum undirverktaka, samræmingu milli þeirra og að mestu eða öllu leyti efniskaup.

Gatnagerðargjöld, tengigjöld, kostnaður við veitur og önnur opinber gjöld teljast ekki til byggingarkostnaðar þegar hlutfall skv. 1.–4. tölul. 2. mgr. er ákveðið.

Við uppgjör á byggingarkostnaði/kaupverði leiguíbúða er heimilt að taka tillit til fjármagnskostnaðar framkvæmdaraðila á byggingartímanum auk kostnaðar við lokaúttekt og staðfestingu byggingarkostnaðar af hálfu Íbúðalánasjóðs.

Íbúðalánasjóður getur heimilað að farið verði yfir hámarkskostnaðarverð leiguíbúðar vegna sérstakra aðstæðna sem krefjast hækkunar á byggingarkostnaði, svo sem kostnaðar vegna hljóðvistar, lyftubúnaðar og/eða aðgengi fatlaðra.

18. gr.

Gerð og ástand íbúðarhúsnæðis.

Íbúð telst fullnægjandi uppfylli hún kröfur byggingarreglugerðar til íbúðarhúsnæðis, hafi hlotið samþykki byggingarfulltrúa og fullnægi gæðakröfum sem Íbúðalánasjóður setur.

19. gr.

Stærðir íbúða.

Hámarksstærðir íbúða skulu taka mið af birtu flatarmáli þeirra samkvæmt reiknireglum Fasteignamats ríkisins og reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

Hámarksstærðir íbúða eru sem hér segir:

1. Eins herbergja íbúðir, 60 m^2.
2. Tveggja herbergja íbúðir, 70 m^2.
3. Þriggja herbergja íbúðir, 90 m^2.
4. Fjögurra herbergja íbúðir, 105 m^2.
5. Fimm herbergja íbúðir, 120 m^2.
6. Sex herbergja íbúðir, 130 m^2.

Stjórn Íbúðalánasjóðs getur veitt undanþágu frá hámarksstærðum skv. 2. mgr. vegna sérstakra aðstæðna umsækjenda samkvæmt rökstuddri umsókn framkvæmdaraðila.

20. gr.

Reglur um hámarksverð íbúða.

Í reglum er Íbúðalánasjóður setur skal kveðið á um hámarksverð íbúða. Skulu reglurnar lagðar árlega fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs og hljóta staðfestingu hennar fyrir 1. janúar ár hvert.

Íbúðalánasjóður annast kynningu á reglum þessum og skulu þær vera aðgengilegar framkvæmdaraðilum.

4. ÞÁTTUR
Réttur til leiguíbúða og ráðstöfun þeirra.
VI. KAFLI
Tekju- og eignamörk.

21. gr.
Réttur til leiguíbúða.

Réttur til íbúðarhúsnæðis sem ráðstafað er til útleigu á vegum framkvæmdaraðila er bundinn skilyrðum um tekju- og eignamörk og félagslegar aðstæður umsækjanda.

Í reglum sveitarfélags um úthlutun leiguíbúða skal gæta ákvæða laga um félagsþjónustu sveitarfélaga svo og ákvæða laga um húsnæðismál. Reglurnar skulu vera aðgengilegar almenningi og birtar með þeim hætti sem almennt tíðkast um tilkynningar sveitarstjórnar.

22. gr.
Mat á félagslegum aðstæðum.

Við mat á félagslegum aðstæðum skal meðal annars líta til eftirfarandi aðstæðna umsækjanda:

1. Núverandi húsnæðisaðstæðna.
2. Fjölskylduaðstæðna, þ. á m. fjölskyldustærðar og fjölda barna.
3. Heilsufars og vinnugetu.

Framkvæmdaraðilar setja reglur um úthlutun leiguíbúða skv. 1. mgr. Í slíkum reglum er heimilt að setja nánari fyrirmæli er líta skal til við mat á þörf umsækjenda fyrir leiguhúsnæði.

Reglur framkvæmdaraðila skulu vera aðgengilegar umsækjendum um leiguhúsnæði.

Við úthlutun íbúða hjá húsnæðissamvinnufélögum skal auk ákvæða 23. og 24. gr. enn fremur gæta ákvæða laga um húsnæðissamvinnufélög um kaup á búseturétti.

23. gr.
Tekjumörk.

Tekjumörk miðast við að meðaltekjur nemi, miðað við heilt ár, eigi hærri fjárhæð en 2.037.000 kr. fyrir hvern einstakling og 340.000 kr. fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Viðmiðunartekjur hjóna skulu vera 40% hærri en hjá einstaklingi, þ.e. 2.852.000 kr.

Fjárhæðir skv. 1. mgr. taka breytingum samkvæmt breytingum á vísitölu neysluverðs janúarmánaðar ár hvert miðað við grunnvísitölu og skulu vera í heilum þúsundum króna. Félagsmálaráðherra lætur árlega reikna út og birta nýjar fjárhæðir samkvæmt ákvæði þessu.

Við mat á því hvort umsækjandi um leiguhúsnæði er undir tekjumörkum skal líta til tekna umsækjanda samkvæmt ljósriti af skattframtali fyrir síðasta ár, staðfest af skattstjóra, og launaseðlum þess árs þegar umsókn um leiguhúsnæði er afgreidd. Með tekjum er átt við heildartekjur einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks.

Húsaleigubætur teljast ekki til tekna skv. 3. mgr.

Með sambúðarfólki er átt við skráða sambúð karls og konu er eiga sameiginlegt lögheimili samkvæmt þjóðskrá.

24. gr.
Eignamörk.

Eignamörk miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt ljósriti af skattframtali fyrir síðasta ár, staðfest af skattstjóra. Eignamörk eru 2.200.000 kr.

Fjárhæð skv. 1. mgr. tekur breytingum samkvæmt breytingum á vísitölu neysluverðs janúarmánaðar ár hvert miðað við grunnvísitölu og skulu vera í heilum þúsundum króna. Félagsmálaráðherra lætur árlega reikna út og birta nýjar fjárhæðir samkvæmt ákvæði þessu.

25. gr.

Undanþáguheimildir.

Framkvæmdaraðila er heimilt að víkja frá 23. gr. um tekjur þegar umsækjendur hafa orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum. Með sama hætti er heimilt að víkja frá ákvæðum 24. gr. um eignir þegar um er að ræða umsækjendur sem búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Ósk um undanþágu skv. 1. mgr. skal fylgja umsögn frá félagsmálanefnd í viðkomandi sveitarfélagi. Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um undanþágur skv. 1. mgr.

Íbúðalánasjóði er heimilt að víkja frá 23. og 24. gr. um tekjur og eignir samkvæmt rökstuddri ósk framkvæmdaraðila þegar sýnt þykir að leiguíbúðir, er falla undir ákvæði reglugerðar þessarar, standa auðar eða brýn nauðsyn er til að ráða bót á þörf fyrir íbúðarhúsnæði til útleigu.

VII. KAFLI
Ráðstöfun leiguhúsnæðis með afnotarétti.

26. gr.

Sala á afnotarétti.

Framkvæmdaraðilum er heimilt að selja leigjanda eða félagsmanni, sem uppfyllir skilyrði um tekju- og eignamörk, sbr. VI. kafla, eignarhlut í íbúð með þeirri kvöð að hlutur kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni. Gjaldið má nema allt að 10% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar.

Ákveði framkvæmdaraðili að selja leigjanda eða félagsmanni eignarhlut í leiguíbúð, sbr. 1. mgr., skal gerður um það samningur þar sem kveðið er á um réttindi og skyldur samningsaðila.

Við lok samningstímans skal leigjandi eða félagsmaður fá endurgreiddan hlut sinn með fullum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs.

27. gr.

Ábyrgð framkvæmdaraðila.

Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán sem veitt hefur verið samkvæmt reglugerð þessari nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs um yfirtökuna.

Framkvæmdaraðili er ráðstafar leiguíbúð með samningi, sbr. 2. mgr. 26. gr., ber eftir sem áður fulla ábyrgð á láninu sem veitt var af Íbúðalánasjóði.

VIII. KAFLI
Um ákvörðun leigufjárhæðar og réttarstöðu leigjenda.

28. gr.

Ákvörðun leigufjárhæðar.

Leiga skal svara til fjárhæðar sem nemur samanlögðum kostnaði af eftirtöldum útgjöldum:

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi láni Íbúðalánasjóðs.
2. Vaxtakostnaði af nauðsynlegu framlagi, þó að hámarki sömu vextir og eru á hverjum tíma af almennum lánum Íbúðalánasjóðs.
3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af íbúðinni ef framkvæmdaraðili ákveður að þau gjöld falli undir leigu. Sama gildir um húseigendatryggingu.

4. Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjöleignarhúss.
5. Kostnaði er til fellur við umsjón með daglegum rekstri leiguhúsnæðis, svo sem við sameiginleg þrif, sorphreinsun og húsvörslu, ef framkvæmdaraðili ákveður slíkt fyrirkomulag og að kostnaður vegna slíkra þátta falli undir leigu.

Leigan greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum.

Framkvæmdaraðilum er hafa með rekstur leiguíbúða að gera er heimilt að ákveða að leiga skuli vera tiltekin fjárhæð, sem svarar til áætlaðra rekstrarútgjalda samkvæmt fyrirfram gerðri áætlun, að teknu tilliti til tekna af hinum leigðu íbúðum og annarra tekna, svo sem vaxtatekna og eftir atvikum styrkja frá framkvæmdaraðila eða öðrum aðilum. Við áætlun rekstrarútgjalda skal miða við útgjöld skv. 1. mgr. svo og reglur Íbúðalánasjóðs, sbr. 4. mgr.

Íbúðalánasjóður skal senda framkvæmdaraðilum samræmdar reglur um útreikning húsaleigu. Íbúðalánasjóður skal endurskoða reglur þessar árlega og tilkynna framkvæmdaraðilum um breytingar á þeim.

29. gr.

Upplýsingar og leiðbeiningar.

Framkvæmdaraðilar skulu veita þeim er sækja um íbúðir á þeirra vegum, allar nauðsynlegar upplýsingar um réttindi og skyldur þeirra sem leigjenda, leigukjör húsaleigusamninga svo og um réttindi þeirra og réttarstöðu að öðru leyti.

30. gr.

Réttindi og skyldur.

Um samskipti leigjanda og framkvæmdaraðila gilda ákvæði húsaleigulaga.

Um ákvörðun leigufjárhæðar gildir ákvæði 28. gr.

Um réttindi og skyldur búseturéttarhafa í húsnæðissamvinnufélagi og um ákvörðun búseturéttargjalds fer eftir lögum um húsnæðissamvinnufélög.

5. ÞÁTTUR.
Önnur ákvæði.

IX. KAFLI
Eftirlit Íbúðalánasjóðs.

31. gr.

Eftirlit með félögum og félagasamtökum.

Þau félög og félagasamtök, sem ráðstafa leiguíbúðum samkvæmt þessari reglugerð, skulu senda Íbúðalánasjóði árlega yfirlit yfir úthlutanir á íbúðum samkvæmt verklagsreglum sem Íbúðalánasjóður setur um samskipti þeirra og Íbúðalánasjóðs og kynnir þeim sérstaklega.

Félög og félagasamtök skulu láta Íbúðalánasjóði í té gögn, svo sem bókhaldsgögn, ársskýrslur, rekstraráætlanir sínar og reikninga sína endurskoðaða af löggiltum endurskoðanda og upplýsingar um framkvæmdir, húsbyggingar, ráðstöfun leiguhúsnæðis, þ. á m. einstaka húsaleigusamninga og um ákvörðun leigufjárhæðar óski Íbúðalánasjóður eftir því.

32. gr.

Úrræði.

Komi í ljós að vikið hefur verið frá skilyrðum lánveitingar, um ráðstöfun leiguhúsnæðis eða ákvörðun leigufjárhæðar er Íbúðalánasjóði heimilt að gjaldfella lán vegna þeirra íbúða sem um er að ræða.

Jafnframt er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að synja framkvæmdaraðila um frekari lánveitingu þar til úr hefur verið bætt.

Áður en úrræðum skv. 1. mgr. er beitt skal stjórn Íbúðalánasjóðs beina tilmælum til framkvæmdaraðila um úrbætur.

X. KAFLI
Meðferð ágreiningsmála.

33. gr.

Telji framkvæmdaraðili á rétt sinn hallað af hálfu Íbúðalánasjóðs við framkvæmd laga um húsnæðismál eða reglugerðar þessarar getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærunefndar húsnæðismála.

XI. KAFLI
Gildistaka.

34. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 1. mgr. 34. gr., 3. mgr. 35. gr., 1. og 3. mgr. 37. gr., 5. mgr. 38. gr., 39. gr. og 50. gr. laga um húsnæðismál, öðlast þegar gildi.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 423/1999 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur.

Félagsmálaráðuneytinu, 7. nóvember 2001.

Páll Pétursson.

Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir.

Nr. 874 20. nóvember 2001

GJALDSKRÁ

fyrir úttektir og vottorð byggingarfulltrúans í Reykjavík.

1. gr.

Fyrir úttektir, vottorð og íbúðarskoðanir sem gerð eru vegna nýbygginga, viðbygginga og breytinga á eldri byggingum í Reykjavík, skal byggingarfulltrúinn í Reykjavík í umboði borgarstjórnar innheimta úttekta-, vottorða- og skoðunargjöld samkvæmt gjaldskrá þessari.

2. gr.

Vegna áfangaúttekta, sbr. 48. gr., stöðuúttekta, sbr. 55. gr., lokaúttekta, sbr. 53. gr., meistaraskipta, sbr. 47. gr., og byggingarstjóraskipta, sbr. 36. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, skal byggingarfulltrúi innheimta úttektargjöld sem hér segir:

A) Fyrir hverja einstaka úttekt sbr. 48. gr.	kr.	4.500.
B) Fyrir stöðuúttekt sbr. 55. gr.	kr.	9.000.
C) Fyrir lokaúttekt sbr. 53. gr.	kr.	9.000.
D) Fyrir úttekt vegna meistaraskipta	kr.	4.500.
E) Fyrir úttekt vegna byggingarstjóraskipta	kr.	9.000.

3. gr.

Byggingarfulltrúi áætlar fjölda áfangaúttekta samkvæmt 2. gr. A-lið áður en byggingarleyfi er gefið út.