

REGLUGERÐ

um varasjóð húsnæðismála.

I. KAFLI

Gildissvið.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til varasjóðs húsnæðismála skv. X. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. Sjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála er sjálfstæð rekstrareining en félagsmálaráðherra hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og setur honum reglur. Eignir sjóðsins skulu aðskildar í bókhaldi og öðru reikningshaldi. Hlutverk varasjóðs húsnæðismála er að greiða sveitarfélögunum framlög skv. X. kafla laga um húsnæðismál og ákvæðum reglugerðar þessarar.

2. gr.

Skilgreiningar.

Félagslegar íbúðir: Félagsslegar eignar- og leiguíbúðir sem sveitarfélög hafa byggt eða keypt á grundvelli laga um Húsnæðisstofnun ríkisins og eru í eigu sveitarfélaga, sbr. 1. mgr. 36. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993. Skilgreiningin nær einnig yfir framangreindar íbúðir þrátt fyrir að sveitarfélag hafi ráðstafað þeim skv. 2. tölul. 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða III í lögum um húsnæðismál.

Viðmiðunarfjárhæð: Fjárhæð á íbúa sem er talin vera eðlilegt framlag sveitarfélaga á móti rekstrarhalla félagslegra íbúða í útleigu. Viðmiðunarfjárhæðin skal ákvörðuð af ráðgjafarnefnd, sbr. 3. gr., sem fjárhæð á hvern íbúa.

Leigusvæði: Landinu er skipt í þrjú leigusvæði með hliðsjón af mögulegum leigutekjum á hverja félagslega leiguíbúð, sbr. viðauka II. Ráðgjafarnefnd er heimilt að breyta skiptingu landsins í leigusvæði að fengnu samþykki ráðherra.

Viðmiðunarleiga: Mögulegar leigutekjur hvernar félagslegrar íbúðar á hverju leigusvæði fyrir sig.

Heildarviðmiðunarleiga sveitarfélags: Viðmiðunarleiga margfölduð með fjölda félagslegra leiguíbúða hvers sveitarfélags.

Skilgreindur kostnaður: Útreiknaður kostnaður við rekstur félagslegra leiguíbúða er byggist á eftirfarandi þremur þáttum:

- A. Greiðslubyrði lána, þ.e. afborganir, vextir og verðbætur.
- B. Fasteignagjöld, þ.e. fasteignaskattur, fráveitugjald og vatnsgjald.
- C. Annar rekstrarkostnaður.

Ráðgjafarnefnd setur sér nánari vinnureglur um útreikning kostnaðar með hliðsjón af niðurstöðum reiknilíkans, sbr. 8. gr.

II. KAFLI

Stjórn og skipulag.

3. gr.

Ráðgjafarnefnd.

Félagsmálaráðherra skipar fimm manna ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála til fjögurra ára í senn, sbr. 43. gr. laga um húsnæðismál. Ráðgjafarnefnd skipa fimm menn og jafn margir til vara. Þrír nefndarmenn ásamt varamönnum skulu skipaðir eftir tilnefningu

Sambands íslenskra sveitarfélaga, einn ásamt varamanni eftir tilnefningu fjármálaráðherra og einn ásamt varamanni af félagsmálaráðherra. Félagsmálaráðherra skipar formann nefndarinnar og varamann hans úr hópi aðalmanna. Þóknun nefndarmanna greiðist úr sjóðnum samkvæmt ákvörðun ráðherra auk annars kostnaðar við störf nefndarinnar og starfsemi sjóðsins.

Ráðgjafarnefnd, sbr. 1. mgr., gerir tillögu til félagsmálaráðherra um ráðningu framkvæmdastjóra varasjóðs húsnæðismála en framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk.

4. gr.

Hlutverk ráðgjafarnefndar.

Hlutverk ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála er að:

1. Veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna rekstrarhalla félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma, sbr. III. kafla reglugerðar þessarar.
2. Veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði. Heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst sem félagslega eignaríbúð en breytt síðan í félagslega leiguíbúð. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum á almennum markaði í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er hærra en markaðsverð íbúðanna, sbr. IV. kafla reglugerðar þessarar.
3. Hafa umsýslu með sjóði sem stendur til tryggingar viðbótarlánnum skv. 45. gr. laga um húsnæðismál (varasjóði viðbótarlána). Skal sjóðurinn bæta einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánnum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán, sbr. V. kafla reglugerðar þessarar.
4. Hafa umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 4. tölul. 44. gr. laga um húsnæðismál og VI. kafla reglugerðar þessarar.
5. Gera tillögur til stjórnar Íbúðalánasjóðs um að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur Íbúðalánasjóðs á ákveðnum félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaga í þeim tilvikum þar sem leiguíbúðir sem standa að veði fyrir viðkomandi kröfum verða ekki leigðar út vegna slæms ástands þeirra, sbr. afskriftaheimild Íbúðalánasjóðs í 3. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál. Auk þess sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja íbúðirnar í ljósi stöðu á fasteigna-markaði sveitarfélagsins og því sé réttast að afskrifa íbúðirnar sem íbúðarhúsnæði.
6. Veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.
7. Sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins, sbr. VII. kafla reglugerðar þessarar.

Tillögur ráðgjafarnefndar varðandi rekstrarframlög skv. III. kafla öðlast ekki gildi fyrr en að fengnu samþykki ráðherra á þeim.

Ráðgjafarnefnd setur sér nánari vinnureglur varðandi afgreiðslu umsókna vegna greiðslu framlaga við sölu íbúða skv. IV. kafla og aðra þætti ef þurfa þykir. Varasjóður húsnæðismála skal starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 1.–4. tölul. þessarar greinar.

Ráðgjafarnefnd er heimilt að færa fé á milli verkefna III., IV. og VI. kafla ef ástæða þykir til og að fengnu samþykki ráðherra.

5. gr.

Tekjur.

Í varasjóð húsnæðismála samkvæmt ákvæði til bráðabirgða VIII í lögum um húsnæðismál skulu renna:

1. Eignir, réttindi og skyldur eldri varasjóðs. Framlög sveitarfélaga vegna viðbótarlána skulu lögð í sjálfstæða deild skv. V. kafla.
 2. Framlög sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 53. gr. laga um húsnæðismál. Allar eignir sveitarfélaga, ásamt réttindum þeirra og skyldum í Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skulu renna í varasjóð húsnæðismála. Heimilt er varasjóði húsnæðismála að ráðstafa 60 milljónum króna árlega árin 2002–2006 af fyrirbyggjandi fjármunum Tryggingarsjóðs vegna framlaga sveitarfélaga til verkefna varasjóðs húsnæðismála skv. 1. og 2. tölul. 1. mgr. 4. gr. Í staðinn ábyrgist varasjóður húsnæðismála samþykktar útgreiðslur vegna byggingargalla félagslegra íbúða er byggðar hafa verið af sveitarfélögum til ársins 2013, sbr. 53. gr. laga um húsnæðismál.
 3. Framlög ríkissjóðs eru 60 milljónir króna á ári til verkefna varasjóðs húsnæðismála, sbr. III. og IV. kafla, í samræmi við sérstakt samkomulag ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um aðgerðir til að aðstoða sveitarfélög við rekstur leiguíbúða og sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á fasteignamarkaði, dags. 4. apríl 2002. Samkomulag þetta gildir í fimm ár, þ.e. árin 2002–2006.
 4. Framlög frá sveitarfélögum, alls 20 milljónir króna á ári, til verkefna varasjóðs húsnæðismála, sbr. III. og IV. kafla, í samræmi við sérstakt samkomulag ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um aðgerðir til að aðstoða sveitarfélög við rekstur leiguíbúða og sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á fasteignamarkaði, dags. 4. apríl 2002. Samkomulag þetta gildir í fimm ár, þ.e. árin 2002–2006. Árleg framlög sveitarfélaga eru miðuð við íbúafjölda hvers sveitarfélags. Framlög sveitarfélaganna innheimtir félagsmálaráðuneytið með því að draga þau frá úthlutun til þeirra úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála annast innheimtu hjá þeim sveitarfélögum er ekki fá greiðslur úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.
 5. Vaxtatekjur af sjóðum varasjóðs húsnæðismála.
- Ráðgjafarnefnd varasjóðs sér um vörslu fjármuna sjóðsins og skal gæta þess að fé hans sé ávaxtað með tryggu hætti og að sjóðurinn geti staðið við skuldbindingar sínar.

6. gr.

Samráð.

Íbúðalánasjóður, varasjóður húsnæðismála, félagsmálaráðuneytið og Samband íslenskra sveitarfélaga skulu miðla á milli sín upplýsingum, hafa samráð sín á milli og leysa úr ágreiningi, sem upp kann að koma milli aðila vegna framkvæmdar ákvæða reglugerðar þessarar. Félagsmálaráðherra sker úr um ágreiningsmál, sbr. þó 22. gr.

III. KAFLI

Rekstrarframlög.

7. gr.

Rekstrarframlög.

Varasjóður húsnæðismála skal veita rekstrarframlög vegna rekstrarhalla félagslegra íbúða, sbr. 2. gr., sem að staðaldri eru í útleigu og vegna félagslegra íbúða sem staðið hafa auðar í lengri tíma.

Framlögin skal varasjóður veita sveitarfélögum og þeim félögum sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga.

Heildarrekstrarframlög, sbr. 1. mgr., skulu að jafnaði ekki vera hærri en 70 milljónir króna árlega árin 2002–2006, að teknu tilliti til 5. mgr. 4. gr.

Ráðherra tekur ákvörðun um úthlutun framlaga, sbr. 1. mgr., að fengnum tillögum frá ráðgjafarnefnd, sbr. 3. gr.

8. gr.

Útreikningur framlaga.

Við ákvörðun rekstrarframlaga, sbr. 7. gr., skal leggja áherslu á að koma til móts við rekstrarhalla aðila, sbr. 1. mgr. 7. gr., þar sem hann er hlutfallslega mikill miðað við fjölda félagslegra leiguíbúða og auðra íbúða.

Eigi síðar en 1. mars skulu framlög greidd í einu lagi eftir á fyrir hvert ár fyrir sig þegar nauðsynlegar forsendur liggja fyrir.

Útreikningur framlaganna skal byggjast á reiknilíkani sem útbúið hefur verið sameiginlega af fulltrúum ríkis og sveitarfélaga er lýsir áætlaðri rekstrarniðurstöðu félagslegra íbúða miðað við tilteknar forsendur.

9. gr.

Framlög vegna félagslegra íbúða.

Greiða skal framlag þegar skilgreindur kostnaður sveitarfélagsins er hærri en heildarviðmiðunarleiga þess að teknu tilliti til viðmiðunarfjárhæðar sveitarfélags. Miðað skal við að úthlutað framlag nemi 80% af þannig útreiknuðum mismun, að teknu tilliti til 3. mgr. 7. gr. og 10. gr. Til að uppfylla skilyrði 3. mgr. 7. gr. er ráðgjafarnefnd heimilt að fengnu samþykki ráðherra að breyta framangreindu hlutfalli.

10. gr.

Framlög vegna auðra félagslegra íbúða.

Úthluti varasjóður framlagi til rekstraraðila, sbr. 9. gr., er sjóðnum einnig heimilt að úthluta sérstöku viðbótarframlagi til rekstraraðilans vegna auðra félagslegra íbúða. Framlagið skal fundið á grundvelli skilgreinds kostnaðar á hverja félagslega íbúð og fjölda mánaða sem íbúð stendur auð umfram þrjá mánuði. Miðað skal við að úthlutað framlag nemi 70% af þannig útreiknaðri fjárhæð, að teknu tilliti til 3. mgr. 7. gr. og 9. gr. Til að uppfylla skilyrði 3. mgr. 7. gr. er ráðgjafarnefnd heimilt að fengnu samþykki ráðherra að breyta hlutfalli þessu.

11. gr.

Umsókn.

Í umsókn sveitarfélags skal gerð grein fyrir þeim íbúðum sem standa auðar og fjölda mánaða sem hver íbúð hefur staðið auð.

Ráðgjafarnefnd skal setja nánari reglur um það hvaða gögn og upplýsingar er nauðsynlegt að fylgi umsókn um rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna rekstrarhalla á leiguíbúðum og langvarandi auðra íbúða.

IV. KAFLI

Framlög við sölu íbúða.

12. gr.

Framlög við sölu íbúða.

Varasjóði húsnæðismála er heimilt að veita framlög til sveitarfélaga og þeirra félaga sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennan markað. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innlestum félagslegum íbúðum út á almennan markað í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Framlög skulu sveitarfélögin nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán

Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkis ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrir en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag. Heimilt er að taka tillit til sölukostnaðar sveitarfélaganna skv. 14. gr. Heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst sem félagslega eignaríbúð en breytt síðan í félagslega leiguíbúð. Í slíkum tilvikum skal taka tillit til lána sem veitt hafa verið á grundvelli 2. tölul. 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða III í lögum um húsnæðismál.

Þau sveitarfélög þar sem fjárhagslegur vandi vegna félagslegra íbúða er mikill skulu að jafnaði ganga fyrir við úthlutun framlaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað.

Með hliðsjón af forgangi sveitarfélaga, sbr. 2. mgr., skal ráðgjafarnefnd gera áætlun um framlög í hverjum forgangsflokki um sig fyrir árin 2002–2006. Áætlunina skal endurskoða árlega og afgreiða í ráðgjafarnefnd og leggja fyrir félagsmálaráðherra til samþykktar.

Á grundvelli áætlunar, sbr. 3. mgr., og með hliðsjón af forgangi sveitarfélaga, sbr. 2. mgr., er ráðgjafarnefnd heimilt að greiða framlög til sveitarfélaga, sbr. 1. mgr., án sérstakrar staðfestingar félagsmálaráðherra.

Ráðgjafarnefnd setur sér nánari vinnureglur varðandi afgreiðslu umsókna, forgangsröðun sveitarfélaga skv. 2. mgr. og greiðslu framlaga við sölu íbúða.

13. gr.

Hámark niðurgreiðslu.

Samþykki ráðgjafarnefnd umsókn, sbr. 15. gr., er henni heimilt að greiða sveitarfélagi fjárhæð sem nemur að hámarki mismun á uppgreiddu láni Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkisins og 90% af söluverði á almennum markaði að teknu tilliti til sölukostnaðar skv. 14. gr. við sölu íbúðarinnar á almennan markað. Heimilt er ráðgjafarnefnd að taka tillit til gengis húsbreifa á söluvegi við mat á söluverði íbúðar.

Framlag skv. 1. mgr. að viðbættu söluverði íbúðar, sbr. 1. mgr., og samþykktum viðgerðarkostnaði, sbr. 2. mgr. 14. gr., getur þó að hámarki orðið 90% af innlausnarverði íbúðar.

Heildarframlög skv. IV. kafla skulu að jafnaði ekki vera hærri en 70 milljónir króna árlega vegna árána 2002–2006.

14. gr.

Sölukostnaður.

Sölukostnaður er kostnaður sveitarfélagsins við að selja íbúð út á hinn almenna markað. Með sölukostnaði er hér einungis átt við beinan, útlagðan kostnað, vegna sölunnar, svo sem sölulaun til fasteignasala og auglýsingarkostnað ásamt umsýslukostnaði húsnæðisnefnda eða sveitarfélaga sem nemur 0,5% af innlausnarverði íbúðar. Sölukostnaður sem tekið er tillit til við úthlutun framlaga, sbr. 13. gr. getur að hámarki numið 2,5% af innlausnarverði íbúðar.

Ráðgjafarnefnd varasjóðs getur að öllu leyti eða að hluta tekið tillit til viðgerðarkostnaðar íbúðar sem nýlega hefur verið stofnað til enda sé hann umtalsverður og sýnt þykir að viðgerð hafi aukið verðmæti hinnar seldu íbúðar umfram viðgerðarkostnað og gert hana seljanlegri.

15. gr.

Umsókn.

Ráðgjafarnefnd skal setja reglur um það hvaða gögn og upplýsingar er nauðsynlegt að fylgi umsókn um framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað.

16. gr.

Samþykki ráðgjafarnefndar.

Kauptilboð í félagslegar íbúðir sveitarfélaga skal vera með fyrirvara um samþykki varasjóðs húsnæðismála. Sveitarfélagi ber að senda sjóðnum kauptilboð ásamt söluyfirliti og öðrum umbeðnum gögnum.

Varasjóðurinn hefur tvær vikur til að taka afstöðu til kauptilboðsins frá því fullnægjandi gögn berast sjóðnum. Telji sjóðurinn kauptilboð of lágt miðað við markaðsverð getur hann óskað eftir frekari upplýsingum og samþykkt erindið með eða án skilyrða eða hafnað erindi eftir atvikum.

Samþykki varasjóðs húsnæðismála á kauptilboði, sbr. 1. mgr., veitir ekki sjálfkrafa rétt til framlags, sbr. 12. gr.

V. KAFLI

Útlánatap á viðbótarlánnum.

17. gr.

Framlag sveitarstjórna.

Varasjóður húsnæðismála bætir einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánnum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Til að standa undir tjóni Íbúðalánasjóðs skal sveitarfélag greiða 5% af viðbótarláni sem veitt er út á hverja íbúð. Slíkt framlag í varasjóð húsnæðismála er óafturkræft.

Árlega skal ráðgjafarnefnd, sbr. 3. gr., endurskoða hundraðshluta, sbr. 1. mgr., með tilliti til fjárhags varasjóðs húsnæðismála. Að fengnum tillögum ráðgjafarnefndar og að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands, Fjármálaeftirlitsins og stjórnar Sambands íslenskra sveitarfélaga tekur félagsmálaráðherra ákvörðun um hundraðshlutann.

Viðbótarlán skal ekki koma til útborgunar fyrir en framlag sveitarfélags í varasjóð hefur verið greitt.

18. gr.

Innheimta vanskila og framkvæmd.

Íbúðalánasjóður gætir þess að við innheimtuaðgerðir vegna vanskila á viðbótarlánnum sé beitt sömu reglum og við meðferð almennra lána.

Komi til nauðungarsölu skulu sömu reglur gilda um viðbótarlán og almenn lán Íbúðalánasjóðs, þ. á m. um verðmat og ákvörðun um kaup á íbúðum. Sömu reglur skulu enn fremur gilda um endursölu uppboðsíbúða með viðbótarlánnum og íbúða eingöngu með almennum lánnum.

19. gr.

Tilkynning um nauðungarsölu.

Íbúðalánasjóður skal með tryggilegum hætti tilkynna ráðgjafarnefnd um fyrirhugaða nauðungarsölu íbúðar með viðbótarláni um leið og tilkynning berst frá sýslumanni um framhald uppboðs, sbr. 1. mgr. 35. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991.

Í tilkynningu Íbúðalánasjóðs skal, auk þeirra atriða, er fram koma í tilkynningu sýslumanns, sbr. 1. mgr., koma fram hvenær viðbótarlán var veitt og hvert hafí verið síðasta söluverð eignarinnar.

Ráðgjafarnefnd metur sjálfstætt, hvort hún telji ástæðu til að bjóða í hlutaðeigandi eign á nauðungarsölu.

20. gr.

Tilkynning um niðurstöðu nauðungaruppbóðs.

Íbúðalánasjóður skal með tryggilegum hætti tilkynna ráðgjafarnefnd um niðurstöðu nauðungarsölu þegar frumvarp að úthlutun söluverðs hefur verið samþykkt hjá sýslumanni. Með tilkynningu fylgir yfirlitsblað þar sem m.a. kemur fram áætlað markaðsverð eignar á uppboðsdegi, sbr. 1. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu, ljósrit af veðbókarvottorði, kröfuhlýsingu Íbúðalánasjóðs, frumvarpi sýslumanns og kaupsamningi með viðbótarláni.

21. gr.

Tjón og kostnaður Íbúðalánasjóðs.

Varasjóður húsnæðismála greiðir tjón og kostnað Íbúðalánasjóðs vegna nauðungarsölu á íbúð með áhvilandi viðbótarláni. Um er að ræða tjón vegna tapaðra viðbótarlána Íbúðalánasjóðs og kostnað við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán, frá því beðið er um uppboð hjá sýslumanni og þar til íbúð hefur verið seld á nauðungarsölu, sbr. 1. lið 2. mgr., eða þar til endursala fer fram, sbr. 2. tölul. 2. mgr.

Varasjóður húsnæðismála greiðir tjón og kostnað skv. 1. mgr. með eftirfarandi hætti:

1. Ef kaupandi er annar en Íbúðalánasjóður greiðir varasjóður það sem á vantar við útgáfu uppboðsafsals.
2. Ef Íbúðalánasjóður er kaupandi þá greiðir varasjóður Íbúðalánasjóði það sem á vantar þegar endursala uppboðsíbúðar hefur farið fram.

22. gr.

Málskot.

Telji ráðgjafarnefnd að tjón Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarláns stafi af vangæslu hagsmuna á nauðungarsölu þá skal varasjóður húsnæðismála senda kröfur sínar ásamt rökstuddri greinargerð um það til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs má skjóta til kærunefndar húsnæðismála.

23. gr.

Framsal krafna.

Íbúðalánasjóður framselur varasjóði húsnæðismála þá kröfu sem ekki fæst greidd við sölu íbúðar á uppboði, sbr. 21. gr. Slíka kröfu getur varasjóður falið Íbúðalánasjóði að viðhalda í samræmi við ákvæði reglugerðar um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

24. gr.

Úrræði vegna greiðsluvanda vegna viðbótarlána.

Tillögur starfsmanna Íbúðalánasjóðs um veitingu skuldbreytingalána, frestun greiðslna og/eða lenging lánstíma á viðbótarlánum, sbr. 48. gr. laga um húsnæðismál, taka ekki gildi fyrir en ráðgjafarnefnd eða starfsmaður hennar hefur fallist á slíka breytingu á lánskilmálum viðbótarlánsins. Það sama gildir um veðheimildir og veðbandalausnir.

VI. KAFLI

Bætur tjóna vegna byggingargalla.

25. gr.

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla.

Til að standa undir tjóni vegna byggingargalla rennur gjald sem greitt hefur verið í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla, sbr. 4. mgr. 53. gr. laga um húsnæðismál.

Varasjóður húsnæðismála skal bæta það tjón sem sannanlega er tilkomið vegna galla á íbúðum, byggðum af sveitarfélögum, sem ekki er hægt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi.

26. gr.

Skilyrði.

Skilyrði fyrir greiðslum úr sjóðnum, sbr. 4. tölul. 44. gr. og 53. gr. laga um húsnæðismál, er eftirfarandi:

1. Íbúðirnar hafi verið byggðar eftir stofnun Tryggingarsjóðs enda hafi verið tekið allt að 1% iðgjald vegna þeirra.
2. Galla megi ekki rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi eða til eðlilegs slits.
3. Reglubundið eftirlit og úttekt sveitarfélags hafi verið framkvæmt. Sveitarfélag skal sýna fram á reglubundið eftirlit með skriflegum skýrslum um eftirlit á byggingarstað þar sem skráðir eru helstu verkþættir og framvinda verksins hverju sinni. Ef um var að ræða kaup á íbúðum í smíðum eða nýjum íbúðum á almennum markaði skal leggja fram úttekt sem sýnir hvernig staðið hefur verið að eftirliti á þeim byggingarþáttum sem lokið er þegar kaup voru gerð. Skýrslur þessar og úttektir skulu hafa legið fyrir við lokaúttekt Húsnæðisstofnunar ríkisins. Sveitarfélag skal sjá um að sérstök úttekt verði gerð áður en ábyrgð verktaka samkvæmt ÍST 30 eða öðrum framlögðum gögnum rennur út. Sveitarfélag ber ábyrgð á því að úttekt þessi sé gerð og ber kostnað af henni.
4. Úttektir byggingarfulltrúa á einstökum þáttum framkvæmdarinnar hafi farið fram og við lokaúttekt liggja fyrir vottorð byggingarfulltrúa á þeim byggingarstigum sem getið er um í byggingarreglugerð.
5. Verktaki hafi við lokaúttekt lagt fram skriflegar staðfestingar um að steypa og annað efni sem notað hefur verið sé í samræmi við gæðakröfur í efnis- og verklýsingu.
6. Lokaúttekt Húsnæðisstofnunar ríkisins, eða Íbúðalánasjóðs, sbr. ákvæði til bráðabirgða VI í lögum um húsnæðismál hafi farið fram við verklok. Skrifleg skýrsla skal liggja fyrir þar sem m.a. er staðfest hvort skilyrðum 3.–5. tölul. þessarar greinar sé fullnægt.
7. Að tryggingar verktaka bæti ekki tjónið.

27. gr.

Krafa til sveitarfélags.

Eigandi skal ætíð leita fyrst beint til sveitarfélags um úrbætur. Sveitarfélag skal síðan gera rökstudda kröfu um greiðslu úr varasjóði húsnæðismála. Sjóðurinn, eða sá aðili sem hann vísar til, framkvæmir úttekt og metur tjónið.

28. gr.

Endurkröfuréttur.

Varasjóður húsnæðismála á endurkröfurétt á verktaka eða þá aðra sem samkvæmt lögum og almennum reglum skaðabótaréttar bera ábyrgð á tjóni sem bætt hefur verið af sjóðnum.

29. gr.

Ábyrgðartími.

Ábyrgð sjóðsins varir í 15 ár frá lokaúttekt Húsnæðisstofnunar ríkisins eða Íbúðalánasjóðs, sbr. ákvæði til bráðabirgða VI í lögum um húsnæðismál, á framkvæmdunum eða

kaupunum. Ábyrgð sjóðsins er óháð öðrum reglum, samningum eða lögum um ábyrgð á tjóni vegna húsbygginga.

30. gr.

Ráðgjafarnefnd.

Ráðgjafarnefnd tekur afstöðu til krafna um greiðslur úr varasjóði húsnæðismála vegna byggingargalla, enda séu skilyrði 26. gr. uppfyllt.

VII. KAFLI

Upplýsingavinnsla og úttekt á árangri.

31. gr.

Ráðgjafarnefnd skal sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum varasjóðsins. Nefndin skal gefa út ársskýrslu fyrir síðasta rekstrarár þar sem fram koma m.a. eftirfarandi upplýsingar:

- a. Almenn starfsemi varasjóðs.
- b. Veitt rekstrarframlög.
- c. Veitt framlög vegna sölu íbúða.
- d. Fjöldi félagslegra íbúða og aðrar forsendur veittra framlaga.

VIII. KAFLI

Gildistaka o.fl.

32. gr.

Samráð um breytingar.

Um breytingar á reglugerð þessari skal haft samráð við Samband íslenskra sveitarfélaga.

33. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 44. gr., 45. gr. og 50. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um varasjóð viðbótarlána, nr. 72/1999.

Félagsmálaráðuneytinu, 9. september 2002.

Páll Pétursson.

Hermann Sæmundsson.

VIÐAUKI I

Dæmi um útreikning framlaga, sbr. III. kafla.

Forsendur	
Íbúafjöldi	225
Fjöldi íbúða	5
<i>Viðmiðunarleiga</i>	
Viðmiðunarleiga	30.000
Heildarviðmiðunarleiga sveitarfélags	1.800.000
<i>Skilgreindur kostnaður</i>	
Afborgun og vextir lána Íbúðalánasjóðs	1.300.000
Byggt á upplýsingum Íbúðalánasjóðs	
Fasteignagjöld	110.000
Byggt á upplýsingum um fasteignamat og úlagningarprósentu fasteignagjalda	
Annar kostnaður	1.020.000
	<i>Skilgreindur kostnaður samtals</i> 2.430.000
Viðmiðunarfjárhæð á íbúa	1.800
<i>Hlutfall af útreiknuðum mismun</i>	
Við útreikning framlaga vegna félagslegra íbúða	80,0%
Við útreikninga framlaga vegna auðra íbúða	70,0%
Fjöldi íbúða er standa auðar lengur en í 3 mánuði	2
Fjöldi mánaða sem hver íbúð stendur auð	12

Útreikningur rekstrarframlaga	
Framlag vegna félagslegra íbúða	
Rekstrarhalli á hvern íbúa	2.800
Viðmiðunarfjárhæð sveitarfélags	-1.800
	Mismunur á hvern íbúa 1.000
	Mismunur samtals 225.000
Framlag varasjóðs	180.000
Framlag vegna auðra íbúða	
Fjöldi mánaða er íbúðir standa auðar umfram 3 mánuði	18
Skilgreindur kostnaður á hvern íbúa á mánuði	900
Framlag varasjóðs	194.400
Samtals rekstrarframlög varasjóðs	374.400

Dæmi um útreikning framlaga, sbr. IV. kafla.

Forsendur	
Innlausnarverð	10.000.000
Áhvílandi lán	9.000.000
Byggingarsjóður verkamanna	7.000.000
Lán til leiguíbúða	2.000.000
Söluverð	5.000.000
Hluti af söluverði greitt með húsbrefum	2.000.000
Gengi húsbrefa	0,95
Söluakostnaður	270.000
Samþykktur viðgerðarkostnaður	200.000

Útreikningur á frekari forsendum	
Áhvílandi lán	9.000.000
90% af útreiknuðu söluverði íbúðar	4.410.000
Útreiknað söluverð	4.900.000
Söluverð	5.000.000
Afföll húsbrefa	-100.000
Mismunur	4.590.000
Samþykktur söluakostnaður	250.000
Söluakostnaður	270.000
Lækkun vegna hámarksákvæða	-20.000

Útreikningur á framlagi		
Mismunur áhvílandi lána og 90% af útreiknuðu söluverði	4.590.000	
Samþykktur söluakostnaður	250.000	
Samþykktur viðgerðarkostnaður	200.000	
Samtals útreiknað framlag fyrir hámarksathugun	5.040.000	
Söluverð, að teknu tilliti til gengis húsbrefa	4.900.000	Hlutf. af innlausnarverði
Samtals útreiknað framlag fyrir hámarksathugun að meðtöldu söluandvirði	9.940.000	99,4%
Hámarkstekjur vegna sölu íbúðar	9.000.000	90,0%
Lækkun framlags vegna hámarksviðmiðunar	-940.000	-9,4%
Útreiknað framlag samtals	4.100.000	

VIÐAUKI II

Eftirtöldum sveitarfélögum hefur verið skipt niður í leigusvæði.

Leigusvæði:

- 1 Háar leigutekjur.
- 2 Miðlungs leigutekjur.
- 3 Lágur leigutekjur.

Sv.fél.nr.	Sveitarfélag	Leigusvæði	Sv.fél.nr.	Sveitarfélag	Leigusvæði
0000	Reykjavík	1	6513	Eyjafljóðarsveit	1
1000	Kópavogur	1	6514	Hörgárbyggð	3
1100	Seltjarnarnes	1	6601	Svalbarðsstrandarhreppur	1
1300	Garðabær	1	6602	Grytubakkahreppur	1
1400	Hafnarfjörður	1	6607	Skútustaðahreppur	2
1603	Bessastaðahreppur	1	6609	Aðaldælahreppur	2
1604	Mosfellsbær	1	6612	Þingeyjarsveit	2
2000	Reykjanesbær	1	6702	Öxarfjarðarhreppur	3
2300	Grindavík	1	6705	Raufarhafnarhreppur	3
2503	Sandgerði	1	6707	Þórshafnarhreppur	3
2504	Gerðahreppur	1	7000	Seyðisfjörður	3
2506	Vatnsleysustrandarhreppur	1	7300	Fjarðabyggð	3
3000	Akranes	1	7501	Skeggjastaðahreppur	3
3506	Skorradalshreppur	1	7502	Vopnafjarðarhreppur	3
3510	Borgarfjarðarsveit	2	7506	Fellahreppur	2
3609	Borgarbyggð	2	7509	Borgarfjarðarhreppur	3
3709	Eyrarsveit	2	7512	Norður-Hérað	2
3711	Stykkishólmur	2	7611	Búðahreppur	3
3714	Snæfellsbær	2	7612	Stöðvarhreppur	3
3811	Dalabyggð	2	7613	Breiðdalshreppur	3
4100	Bolungarvík	3	7617	Djúpavogshreppur	3
4200	Ísafjarðarbær	2	7618	Austur-Hérað	2
4502	Reykholahreppur	3	7708	Sveitarfélagið Hornafjörður	2
4604	Tálknafjarðarhreppur	3	8000	Vestmannaeyjar	3
4607	Vesturbyggð	3	8200	Sveitarfélagið Árborg	1
4803	Súðavíkurbhreppur	3	8508	Mýrdalshreppur	2
4910	Broddaneshreppur	2	8509	Skaftárhreppur	2
5000	Siglufjörður	2	8613	Rangárþing eystra	2
5200	Sveitarfélagið Skagafjörður	2	8614	Rangárþing ytra	2
5508	Húnaþing vestra	2	8701	Gaulverjabæjarhreppur	2
5604	Blönduós	2	8707	Villingaholtshreppur	2
5609	Höfðahreppur	2	8710	Hrunamannahreppur	2
6000	Akureyri	1	8716	Hveragerði	1
6100	Húsavík	2	8717	Sveitarfélagið Ölfus	1
6200	Ólafsfjörður	3	8719	Grímsnes- og Grafningshreppur	1
6400	Dalvíkurbyggð	3	8720	Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2
6504	Hríseyjarhreppur	3	8721	Bláskógabyggð	2
6505	Arnarneshreppur	3			