

REGLUGERÐ

um lánaflokka Íbúðalánasjóðs.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til lánveitinga Íbúðalánasjóðs sem stofnað er til skv. 16. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

2. gr.

Lánaflokkar.

Lánaflokkar Íbúðalánasjóðs samkvæmt reglugerð þessari eru eftirfarandi:

1. Lán til byggingar eða kaupa á dagvistarstofnunum, þjónustumiðstöðvum, dvalarheimilum, sambýlum og íbúðum sem eru sérhannaðar fyrir þarfir aldraðra.
2. Lán til byggingar eða kaupa á sambýlum fyrir fatlaða.
3. Aukalán - lán til einstaklinga með sérþarfir.
4. Viðgerðarlán.
5. Lán til meiriháttar utanhússviðhalds innlausnaríbúða.
6. Lán eða styrkir til tækninýjunga og annarra umbóta í byggingariðnaði.
7. Lán til leiguíbúða.
8. Lán til endurbóta leiguíbúða.
9. Lán til byggingar eða kaupa á vistheimilum fyrir börn og unglunga.
10. Lán til viðskiptabanka, sparisjóða og lánaþyrirtækja til tímabundinnar endurfjármögnunar á íbúðalánum sem veitt hafa verið gegn veði í íbúðarhúsnæði.

3. gr.

Fjárhagsáætlun Íbúðalánasjóðs.

Í tengslum við gerð fjárlaga, lánsfjárlaga og sölu íbúðabréfa skv. 10. gr. laga nr. 44/1998 skal stjórn Íbúðalánasjóðs gera árlega áætlun um veitingu lána og styrkja skv. 2. gr.

4. gr.

Lánskjör.

Vextir af lánum Íbúðalánasjóðs skv. 1.–6. og 9. tölul. 2. gr. þessarar reglugerðar ákveðast á sama hátt og vextir ÍLS-veðbréfa. Vextir af lánum til leiguíbúða, sbr. 7. tölul. 2. gr., geta verið fastir eða breytilegir, eins og nánar er kveðið á um í 39. gr.

Lán skv. 1.–9. tölul. 2. gr. eru að fullu verðtryggð og höfuðstóll þeirra miðast við vísitölu neysluverðs eins og hún er á hverjum tíma.

Lán skv. 1.–9. tölul. 2. gr. endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitet) að viðbættum verðbótum á lánstímanum. Gjald dagar lána skulu eigi vera færri en fjórir á ári. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að fjölga gjalddögum ef það er talið æskilegt.

Um lánskjör, þ. á m. lánstíma og láns hlutfall fer að öðru leyti eftir því sem ákveðið er um einstaka lánaflokka í II.–X. kafla.

II. KAFLI

Heimili og dagvistarstofnanir fyrir aldraða.

5. gr.

Tilgangur.

Lán skv. 1. tölul. 2. gr. er heimilt að veita þeim er byggja eða kaupa íbúðarhúsnæði sem er sérhannað fyrir þarfir aldraðra í samræmi við 1. tölul. 14. gr. laga um málefni aldraðra, nr. 125/1999, með síðari breytingum, þ.e. dvalarheimili, sambýli og íbúðir. Einnig dagvistarstofnanir og þjónustumiðstöðvar, sbr. 2. og 3. tölul. 13. gr. sömu laga.

6. gr.

Lánsfjárhæð og veðrymi.

Við ákvörðun lánsfjárhæðar skal taka tillit til fjármagns frá Framkvæmdasjóði aldraðra og úr ríkissjóði til hlutaðeigandi framkvæmda þannig að lán úr Íbúðalánasjóði og fjármagn frá Framkvæmdasjóði aldraðra eða framlag úr ríkissjóði verði samanlagt aldrei hærra en sem nemur kaupverði eða byggingarkostnaði. Lán skal þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem nemur 90% af kaupverði eða byggingarkostnaði.

Veðrymi miðast við allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði.

7. gr.

Umsóknir.

Umsækjendur um lán skulu senda umsóknir sínar til Íbúðalánasjóðs og leggja fram þær upplýsingar sem sjóðurinn telur nauðsynlegar til undirbúnings afgreiðslu þeirra.

Lán samkvæmt þessum kafla skulu því aðeins veitt að fyrir liggja rökstudd greinargerð um þörf fyrir framkvæmdir, studd gögnum frá hlutaðeigandi sveitarfélagi. Þá skal framkvæmda- og starfsleyfi frá félags- og tryggingamálaráðuneyti einnig fylgja umsókn þegar um er að ræða heimili eða dagvistarstofnanir fyrir aldraða, sbr. 16. gr. laga um málefni aldraðra, nr. 125/1999, með síðari breytingum.

8. gr.

Lánstími og útborgun láns.

Lán samkvæmt þessum kafla koma til greiðslu þegar framkvæmdum er lokið eða samkvæmt kauptilboði.

Lánstími skal vera allt að 50 ár.

9. gr.

Uppgreiðsla.

Sé rekstri húsnæðis, sem lánað hefur verið til samkvæmt þessum kafla, hætt eða það tekið undir annan rekstur skal áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs greitt upp. Þinglýsa skal kvöð þessa efnis samhliða þinglýsingu lánsins.

Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um breytingar skv. 1. mgr. án ástæðulausrar tafar.

III. KAFLI

Lán til byggingar eða kaupa á sambýlum fyrir fatlaða.

10. gr.

Tilgangur.

Lán skv. 2. tölul. 2. gr. er heimilt að veita einstaklingum, félögum, sveitarfélögum og félagsamtökum sem fengið hafa starfsleyfi félags- og tryggingamálaráðherra fyrir rekstur sambýlis, sbr. 10. gr. laga um málefni fatlaðra, nr. 59/1992, með síðari breytingum, til að byggja eða kaupa sambýli fyrir fatlaða.

11. gr.

Lánsfjárhæð og veðrymi.

Við ákvörðun lánsfjárhæðar skal taka tillit til fjármagns frá Framkvæmdasjóði fatlaðra, úr ríkissjóði og frá sveitarfélögum þannig að lán frá Íbúðalánasjóði og annað fjármagn frá opinberum aðilum verði samanlagt aldrei hærra en sem nemur kaupverði eða byggingarkostnaði. Lán skal þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem nemur 90% af kaupverði eða byggingarkostnaði.

Veðrymi Íbúðalánasjóðs miðast við allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði.

12. gr.

Umsóknir.

Umsækjendur um lán skulu senda umsóknir sínar til Íbúðalánasjóðs og leggja fram þær upplýsingar sem sjóðurinn telur nauðsynlegar til undirbúnings afgreiðslu þeirra, þar með talda staðfestingu félags- og tryggingamálaráðherra á starfsleyfi.

Lán samkvæmt þessum kafla skulu því aðeins veitt að fyrir liggi rökstuddar upplýsingar um þörf fyrir framkvæmdir, studdar gögnum frá hlutaðeigandi stjórnvaldi um málefni fatlaðra.

13. gr.

Lánstími og útborgun láns.

Lán samkvæmt þessum kafla koma til greiðslu þegar framkvæmdum er lokið eða samkvæmt kauptilboði.

Lánstími skal vera allt að 50 ár.

14. gr.

Uppgreiðsla.

Sé rekstri húsnæðis, sem lánað hefur verið til samkvæmt þessum kafla, hætt eða það tekið undir annan rekstur skal áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs greitt upp. Þinglýsa skal kvöð þess efnis á eignina samhliða þinglýsingu lánsins.

Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um breytingar skv. 1. mgr. án ástæðulausrar tafar.

IV. KAFLI

Aukalán - lán til einstaklinga með sérþarfir.

15. gr.

Tilgangur.

Heimilt er að veita aukalán fötludum og þeim sem búa við skerta starfsorku eða eru hreyfihamlaðir skv. 3. tölul. 2. gr. Einnig er heimilt að veita aukalán til forsvarsmanna þeirra sem búa við slíka fötlun.

Þegar upplýst er, með fullnægjandi hætti að mati Íbúðalánasjóðs, að sérþarfir framangreindra einstaklinga leiði til aukins kostnaðar við breytingar, viðbætur, byggingu eða kaup á íbúð er heimilt að þessi lán komi til viðbótar öðrum fasteignaveðlánum.

16. gr.

Lánsfjárhæð og útborgun láns.

Heimilt er að veita lán fyrir öllum auknum kostaði við breytingar, viðbætur, byggingu eða kaup á íbúð, þó að hámarki 8.000.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 2009, 489,6 stig.

Lán vegna breytinga eða viðbóta á íbúð greiðast út þegar framkvæmdum er lokið. Veðrými miðast við allt að 90% af matsverði, byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar eftir því sem við á.

Lántökugjald má vera allt að ½% af veittri lánsfjárhæð og skal því haldið eftir við afgreiðslu lánsins.

17. gr.

Lánstími.

Lánstími skal vera allt að 40 ár.

18. gr.

Uppgreiðsla.

Lán fellur í gjalddaga og endurgreiðist að fullu við eigendaskipti ef fjárhæð láns eða lánshlutfall er hærra en sem svarar hámarksláni og/eða veðsetningarhlutfalli á þeim tíma. Þinglýsa skal kvöð þessa efnis á íbúðina samhliða þinglýsingu lánsins. Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um breytingar skv. 1. mgr. án ástæðulausrar tafar.

19. gr.

Flutningur láns.

Stjórn Íbúðalánasjóðs getur heimilað aðila er fengið hefur lán samkvæmt þessum kafla að flytja með sér lánið við sölu íbúðar. Gera skal sömu kröfur um veðtryggingu og giltu við lánveitinguna.

V. KAFLI

Viðgerðarlán.

20. gr.

Tilgangur.

Viðgerðarlán skv. 4. tölul. 2. gr. er heimilt að veita eigendum félagslegra eignaríbúða til meiri háttar utanhússviðhalds.

Við skýringu á félagslegri eignaríbúð skal beita 36. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 1. mgr. ákvæðis I til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál.

Lán samkvæmt þessum kafla veitist eingöngu til viðbótar við það/þau lán sem þegar hvíla á íbúðinni frá Íbúðalánasjóði eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið samkvæmt eldri lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins.

21. gr.

Skilyrði.

Skilyrði er að lánveiting sé nauðsynleg til að afstýra því að hús liggi undir skemmdum. Að öðru leyti eru skilyrði fyrir lánveitingu þær að:

1. um meiri háttar utanhússviðhald sé að ræða, sem Íbúðalánasjóður samþykkir fyrirfram, sbr. 22. gr.;
2. umsókn berist Íbúðalánasjóði áður en framkvæmdir hefjast. Umsókn fylgi kostnaðaráætlun, verklýsing, samþykki byggingarfulltrúa fyrir framkvæmdinni og yfirlýsing frá húsfélagi um framkvæmdina;
3. framkvæmdir skuli faldar viðurkenndum byggingarverktökum með útboðum og skuli lánveiting taka mið af hagstæðasta tilboði;
4. verkið sé unnið í samræmi við verklýsingu;
5. kostnaður við utanhússviðhald falli ekki undir ákvæði um varasjóð, sbr. 2. tölul. ákvæðis VIII til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál eða ákvæði 3. mgr. 53. gr. sömu laga.

22. gr.

Meiriháttar utanhússviðhald.

Með meiriháttar utanhússviðhaldi er átt við:

1. Þak: Endurbygging á þaki, svo sem þegar skipt er um þakklæðningu og einangrun.
2. Útveggir: Sprunguviðgerðir, þéttingar og útveggjaglæðning, að veggir séu brotnir niður og steypdir upp að nýju. Um viðgerð á útidyratröppum gildir sama og um viðgerð á útveggjum.
3. Gluggar: Skipti á gluggapóstum, gluggakörmum og glerjum. Skipti á opnanlegum fögum.
4. Lóðaframkvæmdir: Endurnýjun á jarðvegslögnum, ef talið er nauðsynlegt að skipta um jarðveg í lóð hússins til að forða húsinu frá vatnsskemmdum.

Eingöngu í þeim tilvikum þar sem samþykkt hafa verið lán til viðgerða skv. 1.–3. tölul. er jafnframt lánað til kostnaðar vegna utanhússmálningar til sömu verkþátta. Eigi er lánað til neins konar innanhússframkvæmda eða frágangs innanhúss. Gildir það einnig enda þótt frágangur innanhúss sé bein afleiðing af utanhússskemmdum og viðgerðum á þeim.

23. gr.

Lánsfjárhæð.

Hámarkslán má nema allt að 90% af samþykktum kostnaði. Innifalinn í samþykktum kostnaði er sá fjármagnskostnaður sem íbúðareigandi kann að bera vegna lántöku við framkvæmdirnar.

24. gr.

Lánstími og útborgun láns.

Lánið kemur til útborgunar þegar Íbúðalánasjóður hefur samþykkt með úttekt sinni að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu.

Lánstími skal vera allt að 40 ár.

Hvert lán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúð samhliða áhvílandi láni Íbúðalánasjóðs.

25. gr.

Innlausn.

Við innlausn félagslegra eignaríbúða eru endurbætur utanhúss metnar samkvæmt mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum stjórnar Íbúðalánasjóðs, sbr. 6. mgr. ákvæðis II til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál.

VI. KAFLI

Lán til meiri háttar utanhússviðhalds innlausnaríbúða.

26. gr.

Tilgangur.

Heimilt er að veita sveitarfélögum er leyst hafa til sín félagslegar íbúðir lán skv. 5. tölul. 2. gr. til meiri háttar utanhússviðhalds.

27. gr.

Skilyrði.

Skilyrði lánveitingar skv. 26. gr. er að sveitarstjórn nýti íbúðina til útleigu, sbr. 2. tölul. 1. mgr. ákvæðis III til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál.

Um skilyrði lánveitingar samkvæmt þessum kafla skal gæta ákvæða V. kafla eftir því sem við getur átt.

Sveitarstjórn er að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs heimilt að tíu árum liðnum frá ákvörðun Íbúðalánasjóðs að selja íbúðir sem lánað hefur verið til samkvæmt þessari grein. Áður skal sveitarstjórn þó hafa greitt upp lánið.

28. gr.

Lánstími og útborgun láns.

Lánið kemur til greiðslu þegar Íbúðalánasjóður hefur samþykkt með úttekt sinni að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu.

Lánstími skal vera allt að 50 ár.

29. gr.

Rekstrarfélög sveitarfélaga.

Stofni sveitarstjórn félag um rekstur leiguíbúða sinna skv. 38. gr. laga um húsnæðismál er heimilt að leggja slíku félagi til íbúðir í eigu sveitarfélagsins, sem fengið hafa lán samkvæmt þessum kafla, án þess að til uppgreiðslu lánsins komi. Sveitarfélag ber þó áfram ábyrgð á þeim skuldbindingum sem stofnað var til með lántökunni.

Félag sem sveitarstjórn hefur stofnað skv. 38. gr. laga um húsnæðismál skal með sama hætti og sveitarstjórn eiga kost á láni samkvæmt þessum kafla.

VII. KAFLI.

Lán eða styrkir til tækninýjunga og annarra umbóta í byggingariðnaði.

30. gr.

Tilgangur.

Lán og/eða styrki til tækninýjunga eða annarra umbóta í byggingariðnaði skv. 6. tölul. 2. gr. má veita einstaklingum, fyrirtækjum og stofnunum sem vinna að þróun tæknilegra aðferða og nýjunga

sem leitt geta til lækkunar á byggingarkostnaði og viðhaldi íbúðarhúsnæðis, styttingar byggingartíma eða stuðlað með öðrum hætti að aukinni hagkvæmni í byggingariðnaði.

31. gr.

Umsóknir.

Sá sem óskar eftir láni eða styrk skal skila inn umsókn til Íbúðalánasjóðs á sérstöku eyðublaði um verkefni það er vinna skal. Umsóknina skal leggja fyrir stjórn sjóðsins til ákvörðunar með greinargerð og tillögu um afgreiðslu.

32. gr.

Fjárhæð styrks eða láns.

Fjárhæð láns eða styrks skv. 30. gr. og lánstíma skal ákveða hverju sinni af stjórn Íbúðalánasjóðs með hliðsjón af kostnaði við að koma nýjungum í notkun, svo og mikilvægi þeirra fyrir byggingariðnaðinn.

33. gr.

Lán.

Lánið skal vera jafngreiðslulán (annuitet). Stjórn Íbúðalánasjóðs getur ákveðið að lánið verði afborgunarlaust í allt að tvö ár frá útborgun þess.

Lán skulu tryggð með fullnægjandi veði í fasteign að mati Íbúðalánasjóðs samkvæmt almennum reglum Íbúðalánasjóðs um veðrými.

VIII. KAFLI

Lán til leiguíbúða.

34. gr.

Almennt.

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, þ. á m. húsnæðis-samvinnufélögum, lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða til útleigu fyrir félagsmenn í hlutaðeigandi félögum eða félagasamtökum eða aðra leigjendur hjá slíku félagi.

Úr þessum lánaflökki skal veita lán til leiguíbúða sem ekki falla undir skilgreiningu VIII. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

35. gr.

Markmið félaga og félagasamtaka.

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

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 félags- og tryggingamálaráðherra til staðfestingar. Staðfesting þessi skal liggja fyrir áður en sótt er um lán hjá Íbúðalánasjóði.

Húsnæðissamvinnufélög er fengið hafa staðfestingu félags- og tryggingamálaráðherra á samþykktum sínum samkvæmt lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, skulu undanþegin sérstakri staðfestingu á samþykktum sínum skv. 2. mgr.

36. gr.

Efni samþykktu.

Skilyrði þess að félög eða félagasamtök hljóti staðfestingu félags- og tryggingamálaráðherra er að eftirfarandi atriði komi fram í samþykktum/lögum hlutaðeigandi, auk almennra skilyrða um efni samþykktu slíkra félaga eða félagasamtaka:

1. Að tilgangur félagsins eða samtakanna sé meðal annars að koma á fót og reka leiguíbúðir. Verkefnið sé langtímaverkefni.
2. Hvert sé stofnfé og hver sé fjárhagsleg ábyrgð félagsins eða félagasamtakanna.
3. Hvernig háttáð sé endurskoðun reikninga og reikningskilum.

4. Að reikningar séu áritaðir og endurskoðaðir af löggiltum endurskoðanda.
5. Hvernig fari með eignum félagsins eða samtakanna við slit.
6. Skipulagsskrár félaga og félagasamtaka sem rekin eru að hætti sjálfseignarstofnana skulu hafa hlotið staðfestingu sbr. 1. gr. laga nr. 19/1988, um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, eða verið skráð á sjálfseignarstofnanaskrá ríkisskattstjóra, sbr. 37. gr. laga nr. 33/1999, um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur.

37. gr.

Lánsúmsóknir.

Þegar sveitarfélög, félög eða félagasamtök hafa fengið vilyrði fyrir lóð eða gert tilboð í eign til kaups sækja þau um lán til Íbúðalánasjóðs.

Í lánsúmsókn skal koma fram fjöldi, gerð og stærð viðkomandi íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður eða kaupverð og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til úmsóknar.

38. gr.

Eigið framlag og afgangur lánsúmsókna.

Umsækjendur skulu sýna fram á það við lánsúmsókn hjá Íbúðalánasjóði að þeir hafi fjárhagslegt bolmagn til að greiða þann hluta af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar sem ekki fæst lánað til skv. 39. gr. Því til staðfestingar skal leggja fram ábyrgð af hálfu fjármálastofnunar eða annað sem Íbúðalánasjóður metur gilt.

Íbúðalánasjóður aðgætir hvort úmsókn samræmist reglum sjóðsins, ákvæðum reglugerðar þessarar svo og ákvæðum laga um húsnæðismál. Íbúðalánasjóður tilkynnir síðan umsækjanda um afgangur sína á úmsókn hans.

Íbúðalánasjóður hefur heimild til að afturkalla veitt lánsvilyrði ef verulegar breytingar verða á upphaflegum forsendum sem lágu til grundvallar lánsvilyrðum sjóðsins, svo sem þegar framkvæmdir dragast mjög á langinn eða ef verulegar breytingar verða á eignarhaldi félags sem fengið hefur lánsvilyrði.

39. gr.

Lánskjör og lánsfjárhæð.

Lán til leiguíbúða skulu tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúðarhúsnæði. Lán getur numið allt að 80% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar. Um ákvörðun byggingarkostnaðar og byggingarhætti, þ. á m. stærðir íbúða og reglur um hámarksverð íbúða, fer skv. V. kafla reglugerðar um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, nr. 873/2001, og samkvæmt nánari ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Þegar sérþarfir væntanlegri leigutaka krefjast aukinnar sameignar hjá öldruðum, öryrkjum eða fötluðum er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að taka tillit til sameignar við mat á lánshæfum byggingarkostnaði íbúða þeirra. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um framkvæmd þessa.

Við ákvörðun lánsfjárhæðar skal taka tillit til fjármagns frá opinberum aðilum, þ. á m. úr ríkissjóði, til hlutaðeigandi framkvæmda þannig að lán úr Íbúðalánasjóði og annað fjármagn verði samanlagt aldrei hærra en sem nemur kaupverði eða byggingarkostnaði.

Lánstími lána samkvæmt þessum kafla skal vera allt að 50 árum og geta vextir verið fastir eða breytilegir. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða breytilega vexti en fastir vextir og vaxtaálag ákveðast á sama hátt og vextir ÍLS-veðbréfa.

Íbúðalánasjóði er heimilt að bjóða þeim, sem afsala sér rétti til að greiða lán upp fyrir gjalddaga og til að greiða aukaafborganir af láni, lán samkvæmt þessum kafla með lægra vaxtaálagi en almennt býðst. Sé lán með lægra vaxtaálagi greitt upp fyrir lok lánstímans eða greiddar af því aukaafborganir skal greiða sérstaka þóknun til Íbúðalánasjóðs samkvæmt gjaldskrá Íbúðalánasjóðs. Um lánskjör fer að öðru leyti skv. 4. gr.

40. gr.

Heimild til veðlánaflutnings milli leiguíbúða.

Íbúðalánasjóður getur heimilað veðlánaflutning láns til leiguíbúða milli leiguíbúða í eigu sama lántaka; félags, félagasamtaka eða sveitarfélags. Skilyrði fyrir veðlánaflutningi er að veðstaða láns eftir veðlánaflutning uppfylli reglur sjóðsins um lánveitingar til leiguíbúða eða uppfylli frekari skilyrði samkvæmt reglum sem stjórn Íbúðalánasjóðs kann að setja. Einnig að starfsemi falli að öllu leyti að ákvæðum laga og reglna sem um hana gilda.

41. gr.

Takmarkanir.

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

Sé rekstri félags hætt eða tilgangi þess breytt eða það íbúðarhúsnæði sem lánað er til er tekið undir annan rekstur skal áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs greitt upp. Þinglýsa skal kvöð þess efnis á íbúðina samhliða þinglýsingu lánsins.

Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um breytingar skv. 2. mgr. án ástæðulausrar tafar.

IX. KAFLI

Lán til endurbóta leiguíbúða.

42. gr.

Tilgangur.

Lán skv. 8. tölul. 2. gr. er heimilt að veita félögum, félagasamtökum og sveitarfélögum til endurbóta og viðhalds á leiguíbúðum sem þau reka til útleigu fyrir félagsmenn og aðra leigjendur.

43. gr.

Skilyrði.

Skilyrði lánveitingar er að íbúðareigandi hafi áður en framkvæmdir hefjast fengið vilyrði Íbúðalánasjóðs fyrir láni. Lánsvilyrði Íbúðalánasjóðs skal veitt á grundvelli áætlunar um umfang verksins, kostnað og verklok.

Lán verður ekki afgreitt fyrr en framkvæmdum er lokið og eigi síðar en sex mánuðir eru liðnir frá lokum þeirra.

Íbúðareigandi skal leggja fram staðfestingu frá byggingarfulltrúa og arkitekta-, tæknifræði- eða verkfræðistofu um umfang og kostnað framkvæmda, eðli þeirra og verklok.

Íbúðalánasjóður getur kallað eftir frekari staðfestingu skv. 3. mgr. eða falið sérstökum trúnaðarmönnum að meta kostnað endurbóta og byggt á því mati.

44. gr.

Synjun láns.

Íbúðalánasjóður synjar umsækjanda um lánveitingu samkvæmt þessum kafla ef umsækjandi hefur ekki lagt fram tilskilin gögn, þrátt fyrir leiðbeiningar, verulegur munur er á áætluðum kostnaði endurbóta og kostnaði við verklok eða ef framkvæmd er án tilskilinna leyfa samkvæmt lögum. Sama gildir ef framkvæmd fellur ekki að öðru leyti að heimildum og skilyrðum þessa kafla.

45. gr.

Hámarkslánshlutfall og fjárhæðir.

Fjárhæð láns samkvæmt þessum kafla skal ásamt öllum uppfærðum framar áhvílandi lánnum rúmast innan hámarkslánshlutfalls viðkomandi leiguíbúðalána af hámarksverði íbúðar samkvæmt reglugerð nr. 873/2001, um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, eða samkvæmt nánari ákvörðun og takmörkunum samkvæmt reglum sem stjórn Íbúðalánasjóðs kann að setja.

X. KAFLI

Lán til byggingar eða kaupa á vistheimilum fyrir börn og unglínga.

46. gr.

Tilgangur.

Samkvæmt 8. tölul. 2. gr. er heimilt að veita félögum og félagasamtökum, sem fengið hafa leyfi Barnaverndarstofu til að reka heimili eða stofnun, sbr. lög nr. 58/1992, um vernd barna og ungmenna, lán til að byggja eða kaupa vistheimili fyrir börn og unglínga.

Félög og félagasamtök sem kost eiga á lánum samkvæmt þessum kafla skulu hafa hlotið staðfestingu félags- og tryggingamálaráðuneytisins á samþykktum sínum. Um staðfestingu á samþykktum slíkra aðila og starfsemi skal, eftir því sem við getur átt, gæta ákvæða reglugerðar um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur.

Sveitarfélög skulu með sama hætti og félög og félagasamtök eiga kost á lánum samkvæmt þessum kafla.

47. gr.

Lánsfjárhæð og veðrymi.

Við ákvörðun lánsfjárhæðar skal taka tillit til fjármagns frá opinberum aðilum, þ. á m. úr ríkissjóði til hlutaðeigandi framkvæmda þannig að lán úr Íbúðalánasjóði og annað fjármagn verði samantlagt aldrei hærra en sem nemur kaupverði eða byggingarkostnaði. Lán skal þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem nemur 90% af kaupverði eða byggingarkostnaði.

Veðrymi miðast við allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði.

48. gr.

Umsóknir.

Umsækjendur um lán skulu senda umsóknir sínar til Íbúðalánasjóðs og leggja fram þær upplýsingar sem sjóðurinn telur nauðsynlegar til undirbúnings afgreiðslu þeirra.

Lán þessi skulu því aðeins veitt að fyrir liggi rökstudd greinargerð um þörf fyrir framkvæmdir, studd nauðsynlegum gögnum, þ. á m. umsögn Barnaverndarstofu.

49. gr.

Lánstími og útborgun láns.

Lán samkvæmt þessum kafla koma til greiðslu þegar framkvæmdum er lokið eða samkvæmt kauptilboði.

Lánstími skal vera allt að 50 ár.

50. gr.

Uppgreiðsla.

Sé rekstri húsnæðis sem lánað hefur verið til samkvæmt þessum kafla hætt eða það tekið undir annan rekstur skal áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs greitt upp. Þinglýsa skal kvöð þessa efnis á íbúðina samhliða þinglýsingu lánsins.

Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um breytingar skv. 1. mgr. án ástæðulausrar tafar.

XI. KAFLI

Lán til viðskiptabanka, sparisjóða og lánaþyrirtækja til tímabundinnar endurfjármögnunar á íbúðalánum sem veitt hafa verið gegn veði í íbúðarhúsnæði.

51. gr.

Tilgangur.

Lán skv. 10. tölul. 2. gr. er heimilt að veita með afhendingu íbúðabréfa til tímabundinnar endurfjármögnunar á íbúðalánum sem viðskiptabankar, sparisjóðir og lánaþyrirtæki, sbr. lög nr. 161/2002, um fjármálaþyrirtæki, hafa veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði hér á landi enda sé lánveitingin til þess fallin að tryggja öryggi og framboð lána á íbúðalánamarkaði og eðlilega verðmyndun á íbúðamarkaði. Íbúðabréf sem þannig eru afhent skulu eingöngu notuð í veðlánaviðskiptum við Seðlabanka Íslands.

52. gr.

Auglýsing, umsóknir og lánasamningar.

Íbúðalánasjóður skal með auglýsingu óska eftir umsóknum viðskiptabanka, sparisjóða og lánafyrirtækja um lán skv. 10. tölul. 2. gr. Í auglýsingu skal tilgreind heildarfjárhæð þeirra lána sem ákveðið hefur verið að veita í lánaflokknum sem og upplýsingar um lánskjör, þ. á m. um vaxtaálag sem ákveðið er af ráðherra samkvæmt tillögu stjórnar Íbúðalánasjóðs og tímalengd lána. Í auglýsingu skal jafnframt tilgreind fjárhæð láns sem hver umsækjandi á að lágmarki rétt á, óski hann eftir því, að öðrum skilyrðum uppfylltum. Reynist eftirspurn eftir lánnum meiri en unnt er að sinna skulu lán skert í réttu hlutfalli við fjárhæð lánsúmsókna að teknu tilliti til fjárhæða lágmarkslána sem hver umsækjandi á rétt á.

Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur sem ráðherra staðfestir um efni auglýsinga, meðferð umsókna og lánasamninga sem gerðir eru á grundvelli umsókna um lán skv. 10. tölul. 2. gr.

53. gr.

Tryggingar.

Til tryggingar lánnum skv. 10. tölul. 2. gr. skal taka veð í undirliggjandi íbúðalánnum. Skulu veðskuldabréfin árituð um veðsetninguna. Hafi veðskuldabréf áður verið veðsett verður það ekki lagt fram til tryggingar láni skv. 10. tölul. 2. gr.

Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur sem ráðherra staðfestir um form skuldabréfa sem lögð eru fram til tryggingar, verðmæti undirliggjandi veðskuldabréfasafns og um skilyrði sem skilmálar lánasamninga þurfa að uppfylla, svo sem um hámarksveðhlutfall og takmarkanir á framsali undirliggjandi veðskuldabréfa, um úrræði ef vanskil verða á einstökum veðskuldabréfum í undirliggjandi safni og tímalengd samninga.

XII. KAFLI

Lokaákvæði.

54. gr.

Úthlutunarreglur.

Í reglum er stjórn Íbúðalánasjóðs setur skal kveðið nánar á um einstakar lánveitingar og styrki samkvæmt reglugerð þessari. Í slíkum reglum skal ennfremur kveðið nánar á um ákvörðun byggingarkostnaðar, lánshlutfall og kaupverð íbúða. Skulu reglurnar lagðar árlega fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs og skulu hljóta staðfestingu hennar fyrir 1. febrúar ár hvert.

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

55. gr.

Meðferð ágreiningsmála.

Telji umsækjandi um lán eða lántaki á rétt sinn hallað af hálfu Íbúðalánasjóðs við framkvæmd reglugerðar þessarar getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærnefndar húsnæðismála.

XIII. KAFLI

Gildistaka o.fl.

56. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 16. gr., 4. mgr. 36. gr. og 50. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, öðlast þegar gildi.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 458/1999, um lánaflokkka Íbúðalánasjóðs, með síðari breytingum.

Félags- og tryggingamálaráðuneytinu, 24. janúar 2009.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Ágúst Geir Ágústsson.