

REGLUGERÐ

um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

I. KAFLI

Gildissvið og skilgreiningar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga skv. III. kafla laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016, húsnæðissjálfsseignarstofnanir skv. II. kafla sömu laga og rekstur og útleigu almennra íbúða og viðmiða við útreikning á leigufjárhæðum vegna almennra íbúða samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

2. gr.

Skilgreiningar.

- Almenn íbúð:** Íbúðarhúsnæði sem stofnframlag hefur verið veitt vegna eða veittur hefur verið styrkur úr Húsnæðismálasjóði til kaupa eða byggingar á og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr.
- Húsnæðissjálfsseignarstofnun:** Sjálfsseignarstofnun sem fengið hefur leyfi ráðherra til að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og er falið að veita þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
- Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga:** Íbúðarhúsnæði sem sveitarfélög úthluta og er ætlað þeim sem sveitarfélögum ber sérstök lagaskylda til að veita úrlausn í húsnæðismálum, svo sem vegna fötlunar eða geðfötlunar eða þeir eru ekki á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna.
- Stofnframlag ríkisins:** Framlag sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir aðilum sem jafnframt fá stofnframlag sveitarfélags, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.
- Stofnframlag sveitarfélags:** Framlag sem sveitarfélag veitir aðilum er jafnframt fá stofnframlag ríkisins, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.
- Stofnvirði almennra íbúða:** Kostnaðarverð íbúðarhúsnæðis, þ.e. kaupverð og annar kostnaður við kaup ásamt kostnaði við nauðsynlegar endurbætur í upphafi áður en íbúðin fer í útleigu eða byggingarkostnaður að viðbættu verði lóðar og fjármagnskostnaði á byggingartíma.

II. KAFLI

Almenn skilyrði fyrir veitingu stofnframlaga.

3. gr.

Markmið.

Markmiðið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði. Til að ná því markmiði skal lögð sérstök áhersla á nýbyggingar og að fjölga leiguíbúðum sem uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir og reglugerðar þessarar.

4. gr.

Hverjum verða veitt stofnframlög.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og sveitarfélögum er heimilt að veita stofnframlög vegna byggingar eða kaupa íbúðarhúsnæðis sem ætlað er leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. til:

- Húsnæðissjálfsseignarstofnana.
- Sveitarfélaga og lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga.
- Lögaðila sem voru starfandi við gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði skv. 37. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, eins og ákvæðið var fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir.

Heimilt er með samþykki ráðherra að veita stofnframlög til annarra lögaðila en í 1. mgr. greinir ef þeir eru ekki reknir í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Óheimilt er að veita stofnframlag vegna íbúðarhúsnæðis sem keypt hefur verið meira en fjórum vikum áður en sótt er um stofnframlag til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða sveitarfélags. Ef bygging íbúðarhúsnæðis er hafin, áður en sótt er um stofnframlag til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða sveitarfélags, er því aðeins heimilt að veita stofnframlag að umsækjandi sýni fram á að hönnun íbúðarhúsnæðisins og fyrirhuguð framkvæmd verkefnisins sé hagkvæm og samrýmist markmiðum laga um almennar íbúðir og reglugerðar þessarar. Verkefnið má þá ekki vera svo langt á veg komið eða þess eðlis að óhagkvæmt sé að breyta því í byggingu almennra íbúða. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort framangreind skilyrði séu uppfyllt.

Ef andvirði sölu almennrar íbúðar er nýtt til byggingar eða kaupa á annarri almennri íbúð verður aðeins veitt stofnframlag, að fengnu samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og sveitarfélags, vegna þess hluta stofnvirðis nýju íbúðarinnar sem er umfram andvirði hinnar seldu almennu íbúðar.

5. gr.

Hámarkslánstími.

Lán sem tekin eru til kaupa eða byggingar á almennri íbúð skulu ekki vera til lengri tíma en 50 ára. Ekki má lengja lánstíma umfram 50 ár með framlengingum eða endurfjármögnun lána eða með öðrum hætti. Upphaf lánstíma miðast við útgáfu langtíma veðskuldabréfa. Ef lánsfjármögnun nemur lægri fjárhæð en 30% af stofnvirði almennrar íbúðar, skal hámarkslánstími vera 20 ár.

Ætli eigandi almennrar íbúðar að lengja í lánstíma, hvort sem um er að ræða áhvílandi lán eða endurfjármögnun lána, umfram þann tíma sem upphafleg fjármögnun gerði ráð fyrir skal tilkynna Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og því sveitarfélagi sem veitt hefur stofnframlag vegna íbúðarinnar um breytingu á lánstíma.

6. gr.

Tekju- og eignamörk.

Árstekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu skulu ekki nema hærri fjárhæð en 8.327.000 kr. fyrir hvern einstakling en 11.659.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast 2.082.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Með tekjum er í reglugerð þessari átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1., 3., 4. og 5. tölul. A-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga.

Samanlögð heildareign leigjenda almennra íbúða að frádregnum heildarskuldum við upphaf leigu, með vísan til 72.-75. gr. laga um tekjuskatt samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, skal ekki nema hærri fjárhæð en 8.307.000 kr.

III. KAFLI

Stofnframlög ríkisins.

7. gr.

Stofnframlög ríkisins.

Stofnframlag ríkisins skal nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði herra en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn. Stofnframlagið felst í beinu fjárframlagi.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags ríkisins samkvæmt þessari grein er að sveitarfélag þar sem almenn íbúð verður staðsett veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag sveitarfélags, sbr. IV. kafla.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að setja sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags samkvæmt 1. mgr. að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem hlotið hafa stofnframlög hafa verið greidd upp, eða að endurgreiðsla hefst samkvæmt samkomulagi sem gert er í þeim tilvikum sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og hlutaðeigandi sveitarfélag hafa samþykkt að stofnframlagshafi fjármagni almennrar íbúðir með almennu skuldabréfi sem gefið er út á almennum markaði og er tryggt með veði í fleiri en einni almennri íbúð, sbr. 5. mgr. 23. gr.

8. gr.

Viðbótarframlög vegna íbúðarhúsnæðis ætlað tilteknum hópum.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita allt að fjögurra prósentustiga viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga eða vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum.

Við mat á því hvort viðbótarframlag verði veitt skal líta til þess hve mikil þörf er á slíku húsnæði á því svæði sem sótt er um, hversu mikið er til úthlutunar í stofnframlög og þess hvort stofnframlag skv. 7. gr. nægi til að tryggja að húsnæðiskostnaður verði í samræmi við greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps, sbr. 1. gr. laga um almennar íbúðir.

Sé sótt um viðbótarframlag samkvæmt 1. mgr. skal umsókn fylgja rökstuðningur fyrir þörf á viðbótarframlagi og eftir atvikum útreikningar á væntanlegu leiguverði húsnæðis, greiðslubyrði og greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps.

9. gr.

Sérstakt byggðaframlag.

Heimilt er að veita sérstakt byggðaframlag frá ríkinu til viðbótar öðrum stofnframlögum vegna almennra íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis. Markmiðið með hinu sérstaka byggðaframlagi er að stuðla að auknu framboði almennra íbúða á markaðssvæðum sem eru óvirkari en önnur vegna framangreindra aðstæðna, að leiguverð standi undir rekstri þeirra og að það sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda á viðkomandi svæði.

Ef sótt er um sérstakt byggðaframlag skal rökstuðningur fyrir þörf á slíku framlagi fylgja með umsókn um stofnframlag ríkisins.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort aðstæður samkvæmt 1. mgr. séu fyrir hendi og hvort þörf sé fyrir framlag skv. 1. mgr. og ákvarðar fjárhæð þess. Stofnunin getur óskað umsagnar Byggdastofnunar við slíkt mat. Við ákvörðun á fjárhæð framlagsins skal miðað við að leiguverð sem er ákvarðað miðað við sjálfbæran rekstur viðkomandi almennrar íbúðar sé alla jafna í samræmi við leiguverð á viðkomandi svæði og fari að jafnaði ekki umfram fjórðung af tekjum leigjenda hennar.

10. gr.

Útbúnaður og fjöldi íbúða.

Íbúðirnar skulu vera eins hagkvæmar og aðstæður leyfa og vera útbúnar og innréttaðar í samræmi við kröfur tímans og tekið skal mið af nýtingarþörfum til framtíðar. Þá skal við byggingu þeirra og útbúnað taka mið af þeim hópi sem þeim eru ætlaðar, meðal annars með tilliti til aðgengis.

Lágmarksfjöldi íbúða sem veitt er stofnframlag vegna skal vera ein íbúð.

11. gr.

Stofnvirði við byggingu almennra íbúða.

Við byggingu á almennri íbúð skal stofnvirði íbúðarinnar reiknað sem byggingarkostnaður að viðbættu verði lóðar, gatnagerðargjöldum, tengigjöldum, kostnaði við veitur og öðrum opinberum gjöldum, auk eðlilegs fjármagnskostnaðar á byggingartíma og kostnaðar við lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. 36. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

Heimilt er að telja sem hluta byggingarkostnaðar skv. 1. mgr. útlagðan kostnað framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og almenna verkstjórn sem nemur eftirfarandi hlutföllum af verksamningi, með verðbótum, að viðbættum hönnunarkostnaði:

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

Fáist virðisaukaskattur af byggingarkostnaði endurgreiddur skal endurgreiðslan dragast frá byggingarkostnaði.

12. gr.

Hámarksbyggingarkostnaður almennra íbúða.

Við mat á hagkvæmni almennra íbúða sem byggðar eru skal líta til þess að nýta hagkvæmar aðferðir við íbúðarbyggingar í því skyni að lækka byggingarkostnað og að fundnar séu skapandi og hugvitssamlegar lausnir og að þær séu vel hannaðar. Skal hámarksbyggingarkostnaður íbúða skv. 1. málsl. reiknaður þannig að heildarfermetraverð á hvern brúttófermetra rýma byggingar í lokunarflokk A og B skv. ÍST50, fari ekki yfir 377.000 kr. að viðbættum 8.700.000 kr. fastakostnaði á hverja íbúð auk 15.000.000 kr. fastakostnaði samanlagt fyrir hverja lyftu og lyftuhús í viðkomandi verkefni, sé gerð krafa um lyftu í húsnæðinu samkvæmt byggingarreglugerð. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hagkvæmni og hvort hlutfall sameignar sé eðlilegt miðað við fyrirhuguð not húsnæðis. Við mat á því hvort almenn íbúð uppfylli skilyrði um hámarksbyggingarkostnað skv. 2. málsl. skal miða við stofnvirði íbúðar skv. 11. gr. að fráðregnu lóðaverði og gatnagerðargjaldi og að fráðregnum tengigjöldum, kostnaði við veitur, öðrum opinberum gjöldum og kostnaði við bílastæði í samræmi við lög, reglugerðir og samþykktir viðkomandi sveitarfélags.

Hámarksbyggingarkostnaður skv. 1. mgr. skal vera í heilum þúsundum króna og koma til endurskoðunar fyrir hverja úthlutun stofnframlaga með hliðsjón af þróun vísitölu byggingarkostnaðar, þróun á gjaldeyrismarkaði, þróun hrávöruverðs, þróun launavísitölu, þróun fjármagnskostnaðar og endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna við íbúðarhúsnæði.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort byggingarkostnaður íbúðar sé í samræmi við eðlilegan byggingarkostnað og er stofnuninni heimilt að byggja á því mati.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá hámarksbyggingarkostnaði almennrar íbúðar skv. 1. mgr. vegna sérstakra aðstæðna þeirra sem framkvæmdaraðili hyggst leigja til og skal framkvæmdaraðili rökstyðja þörf fyrir slíka undanþágu.

13. gr.

Stofnvirði við kaup almennra íbúða.

Þegar sótt er um stofnframlag vegna kaupa á almennri íbúð skal í umsókn gerð grein fyrir öllum kostnaði sem hlýst af breytingum, endurbótum eða viðbyggingum sem talin er þörf á áður en almenn íbúð verður leigð út. Skal þessi kostnaður teljast hluti stofnvirðis almennu íbúðarinnar ásamt öðrum kostnaði við öflun íbúðarinnar.

Við mat á umsókn vegna kaupa á almennum íbúðum skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun horfa til þess að þær séu hagkvæmar að gerð og að stærð þeirra og útbúnaður sé í samræmi við þarfir þess hóps sem húsnæðinu er ætlað að þjóna. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort kaupverð íbúðar sé í samræmi við markaðsverð þar sem meðal annars er tekið tillit til staðsetningar íbúðar, ástands, gerðar hennar og byggingarstigs, ef við á.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort kaupverð íbúðar sé í samræmi við markaðsverð.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur jafnframt hvert leiguverð húsnæðis verður og hvernig markmiðum laga um almennar íbúðir og reglugerðar þessarar um leiguverð verði náð.

14. gr.

Umsókn um stofnframlög ríkisins.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal auglýsa eftir umsóknum um stofnframlög árlega. Stofnuninni er heimilt að auglýsa oftar ef fjármunum þeim, sem eru til úthlutunar það almanaksár, verður ekki öllum úthlutað eftir eina auglýsingu. Umsókn skal rituð á eyðublað sem stofnunin lætur útbúa.

Í umsókn um stofnframlag skal eftirfarandi koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími, ef við á.
4. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. Hvort sótt sé um viðbótarframlag skv. 8. gr. eða sérstakt byggðaframlag skv. 9. gr.
7. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skal leggja fram eftirfarandi gögn:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasta ársreikning umsækjanda.
2. Staðfestingu á veitingu stofnframlags af hálfu viðkomandi sveitarfélags og í hvaða formi stofnframlag sveitarfélags er veitt.
3. Staðfestingu fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálstofnun, með lánstíma, kjörum og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfestingu brúarfjármögnunar, ef við á.
4. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf með hliðsjón af húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags.
5. Nákvæma sundurliðun á stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa, staðfesta af sérfræðingi ef við á.
6. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem inniheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
7. Kaupsamning eða verksamning, ef við á.
8. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

15. gr.

Afgreiðsla umsókna um stofnframlag ríkisins.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða. Enn fremur skal stofnunin meta hverja umsókn út frá því hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa teljist hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé, hvort þörf er á leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. á viðkomandi svæði og hvort fjármögnun hefur verið tryggð með fullnægjandi hætti. Þar á meðal metur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun á hvaða svæði þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. er mest þegar ekki er unnt að veita stofnframlög til allra þeirra svæða sem sótt er um. Að öðru leyti metur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsóknir eftir því hversu vel þær samræmast tilgangi og markmiðum laga og stefnumörkun í húsnæðismálum. Jafnframt er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt við mat á umsóknum að taka mið af byggðasjónarmiðum, almenningssamgöngum á viðkomandi svæði og efnahagslegum aðstæðum í samfélaginu og áhrifum byggingarstarfsemi á samfélagið og hagkerfið.

Sé stofnframlag sveitarfélags á öðru formi en beinum fjárframlögum, s.s. úthlutun lóðar, húsnæði sem breyta á í almennar íbúðir eða niðurfellingu gjalda, skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun jafnframt verðmeta framlag sveitarfélags og getur hafnað umsókn telji stofnunin stofnframlag sveitarfélags of hátt verðmetið og kröfur um hagkvæmni þar með ekki uppfylltar.

Við afgreiðslu umsókna skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miða við að a.m.k. fjórðungur þess fjármagns sem er til úthlutunar hverju sinni renni til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Þá skulu a.m.k. tveir þriðju hlutar fjármagnsins renna til íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignalágum leigjendum á vinnumarkaði. Þó má víkja frá ákvæðum málsgreinar þessarar ef hlutfall umsókna um slíkar íbúðir er lægra.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tilkynna umsækjendum um niðurstöður stofnunarinnar. Sé umsókn samþykkt skal tilgreint hvort stofnunin nýti heimild sína til að binda veitingu stofnframlags ríkisins skilyrði um að það verði endurgreitt þegar lán tekin til að standa undir fjármögnun almennrar íbúðar hafa verið greidd upp.

16. gr.

Samkomulag um úthlutanir stofnframlaga fram í tímann.

Hafi umsækjandi áður fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að gera samkomulag við umsækjanda um úthlutun stofnframlaga til allt að þriggja ára í senn. Slíkt samkomulag skal byggja á tímasettri framkvæmdaáætlun viðkomandi aðila um byggingu almennra íbúða, auk þess sem eftirfarandi skilyrði skulu vera uppfyllt:

1. Að fyrir hendi sé fjárheimild í fjárlögum.
2. Að frestir samkvæmt tímasettri framkvæmdaáætlun verkefnisins séu haldnir.
3. Að hliðstætt samkomulag hafi verið gert við hlutaðeigandi sveitarfélag.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal hafa samband við hvern aðila sem er með samning skv. 1. mgr. í aðdraganda þess að stofnunin auglýsir eftir umsóknum um stofnframlag ríkisins. Aðili að slíkum samningi skal gera grein fyrir framvindu framkvæmdaáætlunar skv. samningnum og leggja fram samþykki hlutaðeigandi sveitarfélags fyrir veitingu stofnframlags þess til þeirra verkefna sem falla undir viðkomandi úthlutun.

17. gr.

Greiðsla stofnframlaga.

Stofnframlag ríkisins skal greitt út í tvennu lagi. Greiða skal fyrri helming þess við samþykkt umsóknar um stofnframlag og seinni helming þess þegar almenn íbúð hefur verið leigð út gegn afriti af leigusamningi, sé um kaup á almennri íbúð að ræða, eða þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um byggingu á almennri íbúð að ræða. Þó er heimilt að greiða 75% stofnframlags út við samþykkt umsóknar og 25% við útleigu íbúðar eða þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, ef stofnframlagshafi hefur áður fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi og hann uppfylli að mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eftirfarandi skilyrði sem lúta að fjárhagslegri stöðu hans og stærð:

1. Eiginfjárstaða stofnframlagshafa skal vera jákvæð og að hann má hvorki vera í vanskilum með afborganir lána eða greiðslur opinberra gjalda.
2. Heildarfjöldi almennra íbúða sem stofnframlagshafi óskar eftir að fá greitt út 75% af samþykktu stofnframlagi til skal að jafnaði ekki fara umfram heildarfjölda íbúða sem hann er þegar með í rekstri. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá þessu skilyrði á grundvelli heildarmats á rekstrarstöðu og hæfi viðkomandi stofnframlagshafa.

Fjárhæð síðari hluta stofnframlags ríkisins skal verðtryggð í tvö ár frá samþykki umsóknar, miðað við vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún er á þeim tíma sem umsókn var samþykkt og þar til skilyrði eru uppfyllt til að greiða síðari hluta þess, sbr. 1. mgr. Grunnvísitala miðast við samþykki umsóknar og uppreiknuð fjárhæð síðari hluta stofnframlags miðast að hámarki við þróun vísitölu byggingarkostnaðar í tvö ár frá samþykki umsóknar.

Við útgreiðslu á síðari hluta stofnframlags skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma uppgjör á stofnvirði og stofnframlagi, miðað við fjölda byggðra fermetra samkvæmt 2. málsl. 1. mgr. 12. gr.

18. gr.

Kvaðir.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal láta þinglýsa kvöð á almenna íbúð eða fasteignanúmer lóðar þar sem almennar íbúðir verða byggðar við veitingu stofnframlags. Í henni skal kveðið á um að óheimilt sé að selja almenna íbúð, nema með samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hlutaðeigandi sveitarfélags, og að óheimilt sé að þinglýsa skuldbindingum á eignina án samþykkis Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Umsækjandi um stofnframlag greiðir gjald vegna þinglýsingar skv. 1. málsl. samkvæmt gjaldskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Skuldbindingar samkvæmt 1. mgr. mega ekki vera önnur lán en þau sem tekin voru vegna kaupa eða byggingar á almennri íbúð, eða lán sem tekin eru til endurfjármögnunar á upphaflegum lánum. Við endurfjármögnun skal veðhlutfall haldast óbreytt eða lækka. Við mat á beiðni um þinglýsingu skuldbindinga á almenna íbúð skal miðað við að fjárhæð slíkra skuldbindinga fari að jafnaði ekki yfir það hlutfall sem lánsfjármögnun átti að nema af áætluðu stofnvirði íbúðar samkvæmt samþykkttri umsókn um stofnframlag, þó að teknu tilliti til breytinga sem orðið hafa á fjárhæðum hámarksbyggingarkostnaðar frá samþykki umsóknar.

19. gr.

Sala almennra íbúða.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að samþykkja beiðni eiganda almennrar íbúðar um sölu hennar í eftirfarandi tilvikum og að því gefnu að einnig liggi fyrir samþykki hlutaðeigandi sveitarfélags:

1. Um er að ræða sölu á almennri íbúð til leigjanda hennar.
2. Um er að ræða sölu íbúðar til húsnæðissjálfsfseignarstofnunar eða annars aðila sem uppfyllir skilyrði til þess að fá stofnframlög skv. 4. gr

3. Stofnframlagshafi hyggst nýta söluandvirði almennrar íbúðar til byggingar eða kaupa á annarri íbúð sem nýtt verður sem almenn íbúð, sbr. 4. málsl. 1. mgr. 16. gr. laga um almennar íbúðir.
4. Umrædd íbúð stendur tóm og ástæðu þess má rekja til breyttrar þarfar á íbúðum fyrir tekju- og eignalága á viðkomandi svæði, samkvæmt húsnæðisáætlun hlutaðeigandi sveitarfélags.
5. Umrædd íbúð stendur tóm og ástæður þess má rekja til alvarlegra byggingargalla á henni eða rekstrarerfiðleika eiganda hennar og ólíklegt þykir að reksturinn verði réttur af.

Ef aðstæður eru með þeim hætti sem lýst er í 2. tölul., er heimild til sölu íbúðar bundin því skilyrði að íbúðin verði áfram ætluð til notkunar sem almenn íbúð og að kaupandi taki yfir réttindi og skyldur samkvæmt samningi um stofnframlag við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og viðkomandi sveitarfélag. Við kaupun er heimilt að endurfjármagna áhvílandi lán enda haldist veðhlutfall óbreytt eða lækki miðað við veðhlutfall á kaupsamningsdegi.

Ef aðstæður eru með þeim hætti sem lýst er í 4. tölul. 1. mgr., skal eigandi almennrar íbúðar jafnframt senda umsögn Húsnæðismálasjóðs með beiðni um sölu til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort söluverð íbúðar sé eðlilegt með hliðsjón af upphaflegu stofnvirði íbúðar og áhvílandi skuldbindingum og er heimilt að kalla eftir frekari upplýsingum og gögnum frá umsækjanda telji stofninin þörf á.

IV. KAFLI

Stofnframlög sveitarfélaga.

20. gr.

Skilyrði fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags.

Stofnframlag sveitarfélags skal nema 12% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði herra en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn. Stofnframlagið getur falist í beinu framlagi, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa skil á til sveitarfélagsins vegna byggingar almennra íbúða. Þá getur sveitarfélag einnig lagt til húsnæði sem stofnframlag, enda sé ekki óhagkvæmt að breyta því í almennar íbúðir að mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Forsenda fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags er að umsækjanda verði jafnframt veitt stofnframlag ríkisins, sbr. 7. gr. Ákvörðun sveitarfélags um veitingu stofnframlags skal falla niður hafni Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsókn um stofnframlag ríkisins.

Sveitarfélögum er heimilt að setja sér reglur um stofnframlög í samræmi við lög um almennar íbúðir og reglugerð þessa. Skal þar meðal annars fjallað um auglýsingar um stofnframlög, hvað skuli koma fram í umsókn, sbr. 21. gr., hvaða gögn skuli fylgja umsókn, mat á umsóknum og afgreiðslu þeirra.

21. gr.

Umsókn um stofnframlag sveitarfélags.

Sveitarfélög skulu auglýsa eftir umsóknum í samræmi við reglur sínar. Í umsókn skal a.m.k. koma fram eftirfarandi:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími, ef við á.
4. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skal leggja fram eftirfarandi gögn:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasta ársreikning umsækjanda.
2. Staðfestingu fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstíma, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfestingu brúarfjármögnunar, ef við á.
3. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf, eftir atvikum með hliðsjón af húsnæðisáætlun hlutaðeigandi sveitarfélags.

4. Nákvæma sundurliðun á stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa, staðfesta af sérfræðingi ef við á.
5. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem inniheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
6. Kaupsamning eða verksamning, ef við á.
7. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

22. gr.

Afgreiðsla umsókna.

Sveitarfélag skal meta hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða. Enn fremur skal sveitarfélag meta hverja umsókn út frá því hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa telst hagkvæmt og uppfyllir þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé, hvort þörf sé á leiguhúsnæði fyrir efnaminni leigjendur í sveitarfélaginu og hvort fjármögnun hafi verið tryggð með fullnægjandi hætti. Að öðru leyti metur sveitarfélag umsóknir eftir því hversu vel þær samræmast tilgangi og markmiðum laga og húsnæðisáætlunar sveitarfélags.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðuna. Í samþykki skal greina hvort sveitarfélagið nýtir heimild sína til að binda veitingu stofnframlags sveitarfélaga skilyrði um að það verði endurgreitt þegar lán tekin til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem veitt hefur verið stofnframlag hafa verið greidd upp og hvort sveitarfélagið muni gera kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið.

V. KAFLI

Endurgreiðsla stofnframlaga.

23. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga við lok lánstíma o.fl.

Heimilt er að setja það sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags ríkisins eða sveitarfélaga að það verði endurgreitt þegar lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem hlotið hafa stofnframlög hafa verið greidd upp. Það á þó ekki við um viðbótarframlög skv. 8. og 9. gr.

Krafa um endurgreiðslu stofnframlags ber vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá næstu mánaðamótum eftir að skilyrði til að krefjast endurgreiðslu eru uppfyllt.

Hafi verið gerð krafa um endurgreiðslu stofnframlaga af hálfu ríkis eða sveitarfélags, þegar lánsfjármögnun hefur verið greidd upp, skal endurgreiðslum hagað þannig að greiðslubyrði verði sambærileg greiðslubyrði að jafnaði af lánum á lánstíma. Ef lánsfjármögnun nam lægri fjárhæð en 30% af stofnvirði almennrar íbúðar, skal mánaðarleg greiðslubyrði endurgreiðslu nema 50% af leigugreiðslu íbúðarinnar, eftir að dreginn hefur verið frá kostnaður vegna reksturs hennar að meðtöldum viðhaldskostnaði og greiðslum í viðhaldssjóð.

Ef engin lán voru tekin vegna byggingar eða kaupa á almennri íbúð, skal endurgreiðsla stofnframlaga hefjast þegar íbúð fer í útleigu. Mánaðarleg greiðslubyrði skal nema 50% af leigugreiðslu íbúðarinnar, eftir að dreginn hefur verið frá kostnaður vegna reksturs hennar að meðtöldum viðhaldskostnaði og greiðslum í viðhaldssjóð.

Ef Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og hlutaðeigandi sveitarfélag hafa gert samkomulag við eiganda almennra íbúða um heimild hans til að veðsetja fleiri en eina almenna íbúð til tryggingar almennu skuldabréfi sem gefið er út á markaði, skal í slíku samkomulagi kveðið á um hvenær endurgreiðsla stofnframlaga eigi að hefjast. Mánaðarleg greiðslubyrði skal nema 50% af leigugreiðslu íbúðarinnar, eftir að dreginn hefur verið frá kostnaður vegna reksturs hennar að meðtöldum viðhaldskostnaði og greiðslum í viðhaldssjóð.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast innheimtu endurgreiðslna fyrir ríkissjóð og sveitarfélag, nema sveitarfélag óski eftir að innheimta sinn hluta sjálf. Ef endurgreidd eru bæði stofnframlög ríkis og sveitarfélags skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun endurgreiða sveitarfélagi sinn hluta af endurgreiðslum í réttu hlutfalli við framlag þess. Stofnunin og viðkomandi sveitarfélag skulu gera með sér samkomulag um fyrirkomulag endurgreiðslu samkvæmt ákvæði þessu.

Innheimtukostnaður vegna endurgreiðslu stofnframlaga er samkvæmt gjaldskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

24. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga við sölu almennrar íbúðar.

Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hlutaðeigandi sveitarfélags, sbr. 19. gr. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og hlutaðeigandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, auk viðbótarframlaga skv. 8. og 9. gr.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og hlutaðeigandi sveitarfélag geta þó heimilað frestun á endurgreiðslu í allt að ár og ber endurgreiðslukrafan á meðan vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Ef andvirðið er notað til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði sem nota á í sama tilgangi innan þess tíma þarf ekki að endurgreiða stofnframlag eða greiða vexti. Þinglýsa skal á hið nýja íbúðarhúsnæði kvöðum samkvæmt 7. mgr. 16. gr. laga um almennar íbúðir.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur jafnframt heimilað eiganda almennrar íbúðar að færa sérstakt stofnframlagabókhald. Eigandinn skal þá minnst árlega gera upp stofnframlög gagnvart Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og hlutaðeigandi sveitarfélagi.

25. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga í öðrum tilvikum.

Ef notkun almennrar íbúðar er breytt að verulegu leyti eða íbúðin er leigð öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. við upphaf leigutíma ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, sbr. þó 5. mgr. 19. gr. laga um almennar íbúðir. Einnig geta Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og sveitarfélög þegar krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið, ef önnur skilyrði fyrir úthlutun almennrar íbúðar eru ekki uppfyllt, eigandi íbúðar víkur frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar skv. 26. gr. eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframlaga.

Þá er heimilt er að krefjast endurgreiðslu stofnframlaga leiði lengri lánstími eða endurfjármögnun til þess að heildarlánstími vegna fjármögnunar verði lengri en 50 ár, sbr. 5. gr.

Ber í öllum tilvikum að endurgreiða stofnframlag auk viðbótarframlaga skv. 8. og 9. gr. í einu lagi og ber krafan vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá þeim degi sem íbúðin var tekin til annarra nota eða hún leigð öðrum en þeim sem hún er ætluð. Skal í framhaldinu gefin út greiðsluáskorun til eiganda íbúðar og hann krafinn um greiðslu innan ákveðins frests. Að þeim fresti liðnum er heimilt að krefjast dráttarvaxta takist ekki samkomulag um endurgreiðslu fyrir þann tíma.

Um innheimtu fer að öðru leyti eftir ákvæðum 23. gr. eftir því sem við á.

VI. KAFLI

Húsnæðissjálfsseignarstofnanir.

26. gr.

Efni samþykktar húsnæðissjálfsseignarstofnana.

Í samþykktum eða skipulagsskrá húsnæðissjálfsseignarstofnunar skal meðal annars taka fram eftirfarandi atriði:

1. Heiti, heimili og varnarþing sjálfsseignarstofnunarinnar.
2. Tilgang.
3. Stofnendur og framlagsfé þeirra.
4. Stofnfé.
5. Hvort stofnunin skal taka við öðrum fjármunum en reiðufé þegar hún er stofnuð.
6. Hvort stofnendur eða aðrir skulu njóta sérstakra réttinda í sjálfsseignarstofnuninni.
7. Deildarskipun stofnunar, sé gert ráð fyrir því fyrirkomulagi.
8. Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna, starfstíma þeirra og hvernig kjör þeirra skal fara fram, svo og hvernig háttáð skal vali nýs stjórnarmanns í lausa stöðu.
9. Hlutverk og skipan a.m.k. tólf manna fulltrúaráðs, þar á meðal um val og starfstíma þess.
10. Hvernig val á endurskoðendum skal fara fram.

11. Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
12. Hverjir skulu rita firma stofnunarinnar.
13. Samþykkt ársreiknings.
14. Hvert reikningsárið skal vera.
15. Hvernig standa skal að úthlutun almennra íbúða.
16. Hvernig aðkoma íbúa að stjórnun stofnunarinnar skuli vera.
17. Upplýsingaskyldu stofnunarinnar við íbúa.
18. Hvernig skuli staðið að breytingum á samþykktum eða skipulagsskrá og hvernig leggja eigi sjálfseignarstofnun niður eða sameina hana annarri.
19. Hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri stofnunarinnar.
20. Hver sé bær til að taka ákvörðun um slit stofnunarinnar.
21. Bann við veðsetningum almennra íbúða, til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánnum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.

27. gr.

Viðhaldssjóður.

Húsnæðissjálfseignarstofnun skal reka viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra.

Í sjóðinn skulu renna eftirfarandi fjármunir:

1. Fjárhæð sem nemur 1% af árlegu endurstofnsverði almennrar íbúðar á ári.
2. Rekstrarafgangur sjálfseignarstofnunarinnar sem ekki er nýttur til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum.

Í sérstökum tilvikum má að fengnu samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar nota viðhaldssjóð til að greiða fyrir tap sem verður vegna vangoldinna leigugreiðslna, tjón á íbúðum sem ekki fæst bætt með öðrum hætti eða tap á rekstri húsnæðissjálfseignarstofnunar. Skal stofnunin sækja um slíkt til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og með umsókn skal fylgja greinargerð um stöðu viðhaldssjóðsins, fjárhæð leigugreiðslna, fyrirsjáanlegar framkvæmdir og áhrif tjóns á fjárhag stofnunar.

Við mat á umsókn skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun meta áhrif ráðstöfunar á greiðslubyrði leigjenda, getu félags til að mæta kostnaði við framkvæmdir og sjálfbærni reksturs stofnunar.

VII. KAFLI

Almennar íbúðir.

28. gr.

Ákvörðun leigufjárhæðar.

Leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skal ákveðin þannig að rekstur eiganda þeirra sé sjálfbær og geti staðið skil á þeim greiðslum sem honum ber að greiða, þ.m.t. öllum kostnaði við rekstur íbúðar, þar á meðal lóðar og sameignar sem tilheyrir henni, sem og greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Við leigu skulu bætast 2% af árlegu endurstofnsverði almennrar íbúðar til að standa undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þess fjár renna í viðhaldssjóð, sbr. 27. gr. Enn fremur skal leigufjárhæðin taka mið af hlutfallslegum rekstrarkostnaði félagsins. Leigufjárhæðin skal jafnframt endurspegla innbyrðis notkunarvirði almennra íbúða í eigu viðkomandi félags.

Ef húsnæðissjálfseignarstofnun starfar í deildum, samkvæmt samþykktum sínum, skal leiga ákvarðast af kostnaði stofnunarinnar af almennum íbúðum í hverri deild, að viðbættum hlutfallslegum rekstrarkostnaði stofnunarinnar og öðrum greiðslum sem henni ber að inna af hendi, sbr. 1. mgr.

Eigendum almennra íbúða er óheimilt að ákveða að leigjendur þurfi ekki að greiða leigu af almennum íbúðum.

Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

29. gr.

Heimild til að reikna álag á leigu.

Hafi leigjandi verið yfir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. síðastliðin þrjú almanaksár er eiganda almennrar íbúðar heimilt að leggja álag á leigu sem ákvörðuð hefur verið skv. 28. gr. Við ákvörðun álags skal líta til tekna leigjanda á þeim tíma sem hann hefur verið yfir framangreindum tekju- og eignamörkum. Álag má þó aldrei vera hærra en svo að leigugreiðslur verði hærri en 25% af tekjum leigjanda.

Álag á leigu samkvæmt þessari grein skal renna í Húsnæðismálasjóð skv. 22. gr. laga um almennar íbúðir.

Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

30. gr.

Úthlutun almennra íbúða.

Almennum íbúðum skal úthlutað af eiganda íbúðanna og aðeins til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. Eiganda almennra íbúða er þó heimilt að semja við sveitarfélag þar sem íbúðirnar eru um að annast úthlutun þeirra. Við úthlutun skal gera leigusamning um hið leigða húsnæði og skal afrit af honum sent Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sbr. 1. mgr. 17. gr.

Við úthlutun almennra íbúða skal að jafnaði farið eftir því hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista hjá viðkomandi aðila eftir íbúð. Þó er eiganda almennrar íbúðar heimilt að setja reglur um forgangsrétt til leigu, svo sem vegna fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu eða félagslegra aðstæðna umsækjanda. Leigjendur sem hafa fengið íbúð úthlutað en vegna breyttra aðstæðna hafa þörf fyrir annars konar íbúð skulu eiga forgang við úthlutun slíkrar íbúðar hjá sama eiganda almennra íbúða. Við úthlutun almennra íbúða skal stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Eigandi almennra íbúða getur krafist skráningargjalds vegna kostnaðar við skráningu umsækjenda um almennar íbúðir. Við skráningu umsóknar um almenna íbúð getur eigandi almennra íbúða óskað eftir afriti af síðasta skattframtali umsækjanda og annarra heimilismanna eða afriti af launaseðlum til að staðfesta að viðkomandi sé undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr.

Ef ekki tekst að leigja íbúð til efnaminni leigjanda er eiganda almennrar íbúðar heimilt að leigja hana leigjanda sem er yfir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en eins árs.

Leigjanda er óheimilt að framleigja almenna íbúð eða hluta hennar nema með samþykki eiganda. Óski leigjandi eftir því að íbúðin verði tímabundið framleigð öðrum skal eigandi íbúðar gefa svar innan 30 daga. Hafni eigandi ósk leigjanda skal hann færa fyrir því málefnaleg rök. Upphaflegur leigjandi ber við framleigu íbúðar áfram réttindi og skyldur samkvæmt lögum um almennar íbúðir og húsaleigulögum, nr. 36/1994. Framleiga skapar framleigjanda ekki réttindi samkvæmt lögum um almennar íbúðir eða reglugerðar þessarar.

Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

31. gr.

Leiðbeiningar og eftirlit með rekstri almennra íbúða.

Eigandi almennrar íbúðar getur óskað eftir leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um rekstur íbúðarinnar. Slíkar leiðbeiningar geta til að mynda lotið að úrræðum til að tryggja sem lægst leiguverð.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur eftirlit með húsnæðissjálfsseignarstofnunum, almennum íbúðum í eigu sveitarfélaga og almennum íbúðum í eigu annarra lögaðila samkvæmt lögum um almennar íbúðir og reglugerð þessari. Eftirlit þetta fer fram árlega og hefst með því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun óskar eftir gögnum þeim sem fjallað er um í 1. og 2. mgr. 23. gr. laga um almennar íbúðir. Í kjölfar skila á gögnunum skal stofnunin eiga fund með hverjum eiganda almennrar íbúðar þar sem fjallað skal um málefni sem varða íbúðir í eigu viðkomandi.

Ef Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telur að rekstur almennra íbúða sé ekki í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir eða reglugerð þessa getur stofnunin beint tilmælum um úrbætur til eiganda íbúðanna. Er eiganda almennu íbúðanna skylt að hlíta tilmælum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Ef ekki er farið að fyrirmælum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er stofnuninni heimilt að tilnefna eftirlitsmann með íbúðunum tímabundið og skal hann fylgjast með rekstri þeirra og veita leiðbeiningar um það sem betur má fara. Fari eigandi íbúðanna ekki að tilmælum eftirlitsmanns og hann telur fullreynt að koma rekstri eigandans í viðunandi horf skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun krefjast skipta á búi eigandans.

Skal eftirlitsmaðurinn þá gera tillögu til ráðherra um að tilkynning verði send til sjálfseignarstofnunarskrár um slit stofnunarinnar.

Ákvæði 3. og 4. mgr. eiga ekki við um sveitarfélög.

VIII. KAFLI Önnur ákvæði.

32. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með stoð í 3. mgr. 5. gr., 4. mgr. 8. gr., 8. mgr. 10. gr., 10. mgr. 11. gr., 4. mgr. 12. gr., 4. mgr. 13. gr., 9. mgr. 14. gr., 9. mgr. 16. gr., 4. mgr. 18. gr., 7. mgr. 19. gr., og 5. mgr. 23. gr., sbr. 27. gr. laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016, tekur þegar gildi. Við gildistöku reglugerðarinnar fellur úr gildi reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir, nr. 555/2016, með síðari breytingum.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.