

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

: Félagslegar 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 hverrar 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 jafnmargir 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 og taka ákvörðun um þátttöku varasjóðsins í greiðslu áhvílandi lána, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 32. gr. Auk þess sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja íbúðirnar í ljósi stöðu á fasteignamarkaði 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.-VI. 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. Á sama hátt getur ráðgjafarnefnd fært raunvexti af varasjóði viðbótarlána, sbr. 3. tölul. 1. mgr., til annarra verkefna varasjóðs húsnæðismála.

5. gr.

Tekjur.

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

1. Eignir, réttindi og skyldur eldri varasjóðs.
2. 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 fyrirliggjandi 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 og viðauka við það samkomulag frá desember 2005.

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 og viðauka við það samkomulag frá desember 2005. 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.
6. 280 milljónir króna á ári af eigin fé varasjóðs viðbótarlána á árunum 2005-2007, sbr. VIII. kafla.

Ráðgjafarnefnd varasjóðs sér um vörslu fjármuna sjóðsins og skal gæta þess að fé hans sé ávaxtað með tryggum 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, 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 tiltekna forsendur. Einungis skal reikna rekstrarframlag samkvæmt þessari grein til sveitarfélaga sem fullnýta heimild til útsvarsálagningar fyrir yfirstandandi tekjuár.

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. Miða 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 innleystum félagslegum íbúðum út á almennan markað í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Framlöginn skulu sveitarfélögin nýta til að greiða niður áhvilandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkis ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrr 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. 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.

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.

14. gr.

Söluðkostnaður.

Söluðkostnaður er kostnaður sveitarfélagsins við að selja íbúð út á hinn almenna markað. Með söluðkostnaði er hér einungis átt við beinan, útlagðan kostnað, vegna sölnunar, svo sem söluaun til fasteignasala og auglýsingarkostnað ásamt umsýslukostnaði húsnæðisnefnda eða sveitarfélaga sem nemur 0,5% af innlausnarverði íbúðar. Söluðkostnaður 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 söluþfirliti 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 viðbótarlánum.

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.

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 hafi verið síðasta söluverð eignarinnar.

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

20. gr.

Tilkynning um niðurstöðu nauðungaruppboðs.

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, kröfulýsingu 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 áhvílandi 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 fyrr en ráðgjafarnefnd eða starfsmaður hennar hefur fallist á slíka breytingu á lánsskilmálum 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 meggi 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 liggi 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

Sértækar aðgerðir á árunum 2005-2007

32. gr.

Á árunum 2005-2007 ráðstafar ráðgjafarnefnd varasjóðsins allt að 280 milljónum króna árlega af eigin fé varasjóðs viðbótarlána, sbr. 6. tölul. 1. mgr. 5. gr., til eftirtalinna verkefna:

1. Aukinna rekstrarframlaga, sbr. III. kafla.
2. Aukinna söluframlaga, sbr. IV. kafla.
3. Þátttöku í greiðslu áhvílandi lána vegna úreldingar íbúða í eigu sveitarfélaga, sbr. 2. og 3. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Við ráðstöfun fjármuna skv. 1. tölul. 1. mgr. er ráðgjafarnefnd heimilt að leggja til að framlög til sveitarfélaga verði umfram hámarkshlutfall af útreiknuðum mismun, sbr. 9. og 10. gr. Einungis skal greiða rekstrarframlag samkvæmt þessari grein til sveitarfélaga sem fullnýta heimild til útsvarsálagningar fyrir það tekjuár sem framlag reiknast vegna.

Þegar ráðgjafarnefnd tekur ákvörðun um greiðsluþátttöku, sbr. 3. tölul. 1. mgr., skal miða við að stuðningur varasjóðsins nemi að hámarki tilteknu hlutfalli af eftirstöðvum áhvílandi lána, þó ekki hærra en 40 hundraðshlutum. Ráðgjafarnefnd er heimilt að taka tillit til fjárhagsstöðu hlutaðeigandi sveitarfélags þegar hlutfallið er ákveðið.

IV. 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.

Ákvæði til bráðabirgða.

Lækkun framlaga sveitarfélaga í varasjóð húsnæðismála skv. 1. gr. þessarar reglugerðar skal taka til allra viðbótarlána sem afgreidd eru af Íbúðalánasjóði eftir gildistöku reglugerðarinnar.

VIÐAUKI I

VIÐAUKI I

Dæmi um útreikning framlaga, sbr. III. kafla.

Forsendur	
Íbúafjöldi	225
Fjöldi íbúða	5
Viðmiðunarleiga	
Viðmiðunarleiga	30.000
Heildarviðmiðunarleiga sveitarfélags	1.800.000
Skilgreindur kostnaður	
Afborgun og vextir lána Íbúðalánasjóðs	1.300.000
Byggt á upplýsingum Íbúðalánasjóðs	
Fasteignagjöld	110.000
Byggt á upplýsingum um fasteignamat og álagningu prósentu fasteignagjalda	
Annar kostnaður	1.020.000
Skilgreindur kostnaður samtals	2.430.000
Viðmiðunarfjárhæð á íbúa	1.800
Hlutfall af útreiknuðum mismun	
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 unfram 3 mánuði	18
Skilgreindur kostnaður á hvern íbúa á mánuði	900
Framlag varasjóðs	194.400
Samtals rekstrarframlag varasjóðs	374.400

Dæmi um útreikning framlaga, sbr. IV. kafla.

<i>Forsendur</i>	
Innlausnarverð	10.000.000
Ákvilandi lán	9.000.000
<i>Þveinearsjóður verkamanna</i>	7.000.000
<i>Lán til leigubúða</i>	2.000.000
Söluverð	5.000.000
Hluti af söluverði greitt með húsbréfum	2.000.000
Gengi húsbréfa	0,95
Söluakostnaður	270.000
Samþykktur viðgerðarkostnaður	200.000

Útreikningur á frekari forsendum	
Ákvilandi lán	9.000.000
90% af útreiknuðu söluverði íbúðar	4.410.000
Útreiknað söluverð	4.900.000
Söluverð	5.000.000
Aðföll húsbréfa	-100.000
Mismunur	4.590.000
Samþykktur söluakostnaður	250.000
Söluakostnaður	270.000
Lækking vegna hámarksálozæða	-20.000

Útreikningur á framlagi		
Mismunur ákvilandi 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	
<i>Söluverð, að teknu tilliti til gengis húsbréfa</i>	<i>4.900.000</i>	<i>Hlutf. af innlausnarverði</i>
<i>Samtals útreiknað framlag fyrir hámarksathugun að meðtöldu söluandvirði</i>	<i>9.940.000</i>	<i>99,4%</i>
<i>Hámarkstekjur vegna sölu íbúðar</i>	<i>9.000.000</i>	<i>90,0%</i>
<i>Lækking framlags vegna hámarksviðmiðunar</i>	<i>-940.000</i>	<i>-9,4%</i>
Útreiknað framlag samtals	4.100.000	

VIÐAUKI II

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
0000	Reykjavík	1
1000	Kópavogur	1
1100	Seltjarnarnes	1
1300	Garðabær	1
1400	Hafnarfjörður	1
1603	Bessastaðahreppur	1
1604	Mosfellsbær	1

2000	Reykjanesbær	1
2300	Grindavík	1
2503	Sandgerði	1
2504	Gerðahreppur	1
2506	Vatnsleysustrandarhreppur	1
3000	Akranes	1
3506	Skorradalshreppur	1
3510	Borgarfjarðarsveit	2
3609	Borgarbyggð	2
3709	Eyrarsveit	2
3711	Stykkishólmur	2
3714	Snæfellsbær	2
3811	Dalabyggð	2
4100	Bolungarvík	3
4200	Ísafjarðarbær	2
4502	Reykhólahreppur	3
4604	Tálknafjarðarhreppur	3
4607	Vesturbyggð	3
4803	Súðavíkurhreppur	3
4910	Broddaneshreppur	2
5000	Siglufjörður	2
5200	Sveitarfélagið Skagafjörður	2
5508	Húnaþing vestra	2
5604	Blönduós	2
5609	Höfðahreppur	2
6000	Akureyri	1
6100	Húsavík	2
6200	Ólafsfjörður	3
6400	Dalvíkurbyggð	3
6504	Hríseyjarhreppur	3
6505	Arnarneshreppur	3
6513	Eyjafjarðarsveit	1
6514	Hörgárbyggð	3
6601	Svalbarðsstrandarhreppur	1
6602	Grýtubakkahreppur	1
6607	Skútustaðahreppur	2
6609	Aðaldælahreppur	2
6612	Þingeyjarsveit	2
6702	Öxarfjarðarhreppur	3

6705	Raufarhafnarhreppur	3
6707	Þórshafnarhreppur	3
7000	Seyðisfjörður	3
7300	Fjarðabyggð	3
7501	Skeggjastaðahreppur	3
7502	Vopnafjarðarhreppur	3
7506	Fellahreppur	2
7509	Borgarfjarðarhreppur	3
7512	Norður-Hérað	2
7611	Búðahreppur	3
7612	Stöðvarhreppur	3
7613	Breiðdalshreppur	3
7617	Djúpavogshreppur	3
7618	Austur-Hérað	2
7708	Sveitarfélagið Hornafjörður	2
8000	Vestmannaeyjar	3
8200	Sveitarfélagið Árborg	1
8508	Mýrdalshreppur	2
8509	Skaftárhreppur	2
8613	Rangárþing eystra	2
8614	Rangárþing ytra	2
8701	Gaulverjabæjarhreppur	2
8707	Villingaholtshreppur	2
8710	Hrunamannahreppur	2
8716	Hveragerði	1
8717	Sveitarfélagið Ölfus	1
8719	Grímsnes- og Grafningshreppur	1
8720	Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2
8721	Bláskógabyggð	2

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 siðarnefndi ráða.