

REGLUGERÐ

um lánveitingar til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum samkvæmt lögum um húsnæðismál.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til lánveitinga Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, sbr. 3. tölul. 15. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis samkvæmt VIII. kafla sömu laga.

2. gr.

Markmið.

Markmið reglugerðar þessarar er að stuðla að framboði á leiguíbúðum á samfélagslegum forsendum á viðráðanlegum kjörum og stuðla að virkum leigumarkaði á landinu öllu.

3. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í reglugerð þessari er sem hér segir:

- Húsnæðisfélög:** Óhagnaðardrífín félög sem rekin eru að hætti samvinnufélaga, sjálfseignarstofnana eða félagasamtaka og félög sem eru í eigu sveitarfélags og hafa það að markmiði að eiga og reka leiguhúsnæði sem ætlað er tilteknum hópum leigjenda.
- Lánsvilyrði:** Skilyrt loforð um lánveitingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til sveitarfélags, húsnæðisfélags eða leigufélags sem ætluð er til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum.
- Leigufélög:** Óhagnaðardrífín félög sem hafa það að langtímamarkmiði að eiga og reka leiguhúsnæði til útleigu á almennum markaði.
- Leiguíbúð:** Húsnæði sem leigt er til íbúðar á almennum markaði, almenn íbúð sem leigð er samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 eða íbúð sem veittur er búseturéttur í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds, sbr. lög um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003.
- Stofnframlagshafi:** Aðili sem fengið hefur stofnframlag til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
- Stofnvirði leiguíbúðar:** 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, opinberum gjöldum og fjármagnskostnaði á byggingartíma.

4. gr.

Efni samþykktar umsækjanda.

Meðal þeirra atriða sem skulu koma fram í samþykktum húsnæðisfélaga og leigufélaga sem sækja um lán samkvæmt reglugerð þessari eru eftirfarandi, eftir því sem við á, sbr. 1. mgr. 34. gr. laga um húsnæðismál, auk almennra skilyrða um efni samþykktar umsækjanda samkvæmt öðrum lögum:

- Heiti, heimili og aðalstarfsstöð umsækjanda.
- Að tilgangur umsækjanda sé að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis til lengri tíma.
- Að húsaleigusamningar umsækjanda verði ótímabundnir nema aðstæður mæli með öðru.
- Hvernig leigufjárhæð verði ákvörðuð.
- Að umsækjandi sé ekki rekinn í hagnaðarskyni og eðlilegur rekstrarafgangur verði notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins eða félagasamtakanna eða til niðurgreiðslu lána.
- Að arður eða ígildi hans verði ekki greiddur út og að greiðslur til eigenda felist einungis í eðlilegu endurgjaldi fyrir þá vinnu eða þjónustu sem þeir hafa innt af hendi í þágu félagsins. Þó má kveða á um hóflega ávöxtun eiginfjár í samþykktum, sbr. 18. gr.

7. Stofnfé og fjárhagsleg ábyrgð umsækjanda.
8. Hvernig boðað verði til ársfundar, hvaða mál verði þar lögð fram, hverjir eigi þar atkvæðisrétt og hvernig atkvæðisréttur verði ákveðinn.
9. Hlutverk stjórnar, fjöldi stjórnarmanna og varamanna þeirra, stjórnartími þessara aðila, svo og hvernig vali þeirra verði háttað.
10. Hver geti skuldbundið umsækjanda.
11. Að stjórnarmenn og starfsmenn geri árlega grein fyrir fjárhagslegum hagsmunum sínum og trúnaðarstörfum utan umsækjanda.
12. Að viðskipti með eignir umsækjanda fari fram á eðlilegu markaðsverði eins og það er á hverjum tíma.
13. Reikningsár umsækjanda.
14. Hvernig endurskoðun reikninga og reikningsskilum verði háttað.
15. Að reikningar verði áritaðir og endurskoðaðir af löggiltum endurskoðanda. Þó er heimilt að veita undanþágu frá endurskoðun þegar húsnæðisfélag eða leigufélag rekur færri en fimm íbúðir. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að binda slíka undanþágu skilyrðum um að í stað endurskoðunar fari fram könnun á reikningum hlutaðeigandi húsnæðisfélags eða leigufélags og að afrit af sjóðsstreymisýfirliti verði afhent stofnuninni.
16. Hvernig farið verði með eigur umsækjanda við slit.

Skipulagsskrár umsækjenda sem reknir eru að hætti sjálfseignarstofnana skulu hafa hlotið staðfestingu ráðherra, sbr. 1. gr. laga um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, nr. 19/1988, eða vera skráðar í sjálfseignarstofnanaskrá ríkisskattstjóra, sbr. 37. gr. laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999.

Samþykktir eða skipulagsskrár húsnæðissjálfseignarstofnana skulu hafa hlotið staðfestingu ráðherra í samræmi við lög um almennar íbúðir.

II. KAFLI.

Leiguíbúðir.

5. gr.

Gerð og ástand leiguíbúða.

Í leiguíbúð skal vera fyrir hendi venjuleg og fullnægjandi heimilisaðstaða þar sem að lágmarki er eitt svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu, sbr. þó 9. gr. um námsmannaíbúðir.

Gerð og ástand leiguíbúðar telst að öðru leyti fullnægjandi hafi öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga um mannvirki leitt til þeirrar niðurstöðu að hún uppfylli kröfur um brunavarnir samkvæmt lögum um brunavarnir og kröfur til íbúðarhúsnæðis samkvæmt byggingarreglugerð. Niðurstaða úttektar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skal jafnframt staðfesta að hún fullnægi öðrum skilyrðum þessa kafla, eftir því sem við á.

Eigandi leiguíbúðar skal ætíð sjá til þess að hún uppfylli lögbundnar kröfur um brunavarnir eins og þær eru á hverjum tíma. Hann skal sjá til þess að í henni séu virkur reykskynjari og slökkvitæki og ber hann sömuleiðis ábyrgð á viðgerðum og viðhaldi þessara tækja, sbr. 2. mgr. 14. gr. og 2. mgr. 18. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

6. gr.

Hagkvæmni.

Umsækjandi um lán samkvæmt reglugerð þessari skal sjá til þess að leiguíbúðir sem hann byggir eða kaupir séu svo hagkvæmar sem frekast er kostur í því skyni að unnt verði að leigja þær á viðráðanlegum kjörum fyrir þann leigjendahóp sem þær eru ætlaðar.

Leiguíbúðir skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð, stærðir þeirra miðaðar við fjölskyldustærðir leigjenda og að þær séu búnar nauðsynlegu fylgifé fasteigna og nauðsynlegri sameign. Leiguíbúðir skulu ekki vera stærri en 130 m².

Við útreikning á stærð leiguíbúðar skal taka mið af birtu flatarmáli hennar samkvæmt reiknireglum Þjóðskrár Íslands, ásamt reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar og útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum, nr. 910/2000, með síðari breytingum.

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

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá skilyrðum 2. málsl. 2. mgr. vegna sérstakra aðstæðna þeirra sem umsækjandi hyggst leigja íbúð og skal umsækjandi rökstyðja þörf fyrir slíka undanþágu.

7. gr.

Stofnvirði íbúða við kaup.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur í hverju tilviki fyrir sig hvort kaupverð sé eðlilegt með hliðsjón af markaðsverði á viðkomandi svæði. Stofnunin getur hafnað lánveitingu vegna kaupa á íbúð á grundvelli þess að kaupverð sé óeðlilega hátt, íbúð sé óhagkvæm eða leiguverð hennar verði óeðlilega hátt miðað við leiguverð á svæðinu og greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps.

Ef keypt er húsnæði sem ætlunin er að breyta í íbúðarhúsnæði er heimilt að leggja kostnað vegna slíkra breytinga við kaupverð og mynda þannig stofnvirði íbúðanna. Í þessum tilvikum er heimilt að samþykkja lánveitingu til viðkomandi íbúða þrátt fyrir að stofnvirði sé hærra en markaðsvirði sambærilegra fasteigna á svæðinu enda sé skortur á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og framkvæmd að öðru leyti hagkvæm, sbr. 2. mgr. 8. gr.

8. gr.

Stofnvirði við byggingu leiguíbúða eða kaup íbúða úr nýbyggingum.

Við byggingu leiguíbúðar skal stofnvirði hennar reiknað sem byggingarkostnaður að viðbættu verði lóðar, gatnagerðargjöldum, tengigjöldum, kostnaði við veitur og öðrum opinberum gjöldum, auk eðlilegs fjármagnskostnaðar á byggingartíma og kostnaðar við úttektir byggingarfulltrúa samkvæmt 36. gr. laga um mannvirki.

Við ákvörðun stofnvirðis íbúðar samkvæmt 1. mgr. skal horfa til hámarksbyggingarkostnaðar eins og hann er skilgreindur í 12. gr. reglugerðar nr. 183/2020 um almennar íbúðir o.fl. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá útreikningi stofnvirðis samkvæmt 1. málsl., enda sýni umsækjandi fram á að þörf sé á því vegna aðstæðna sem annað hvort varða svæðið þar sem íbúðirnar sem um ræðir verða staðsettar eða væntanlegs leigjendahóps.

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

1. Allt að 3% þar sem allt er boðið út og einn aðalverktaki sér um framkvæmdina.
2. Allt að 4% þar sem boðið er út eftir faggreinum þegar er um að ræða verkstjórn að hluta.
3. Allt að 6% þar sem umsækjandi 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.

Við kaup úr nýbyggingu er heimilt að miða við byggingarkostnað. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta hvort kaupverð er eðlilegt og er stofnuninni heimilt að óska eftir upplýsingum um byggingarkostnað telji hún þörf á því.

9. gr.

Stofnvirði leiguíbúða sem ætlaðar eru námsmönnum.

Stofnvirði leiguíbúða fyrir námsmenn skal ákvarðað í samræmi við 8. gr.

Með leiguíbúð fyrir námsmenn er átt við íbúð, sem er samsett úr tveimur eða fleiri einstaklingsherbergjum með eigin baðherbergi og sameiginlegri eldunaraðstöðu.

III. KAFLI

Lán til sveitarfélaga og húsnæðisfélaga.

10. gr.

Skilyrði.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita lán til sveitarfélaga og húsnæðisfélaga sem rekin eru á samfélagslegum forsendum til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum ætluðum tilteknum hópum leigjenda, svo sem tekjulágum, námsmönnum eða öðrum hópum sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði.

11. gr.

Fjárhagsleg staða húsnæðisfélaga.

Umsækjandi skal sýna fram á fjárhagslegt bolmagn til að greiða þann hluta stofnvirðis íbúða sem ekki er lánað til. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur greiðslugetu og lánshæfi umsækjanda ef við á.

Umsækjandi skal jafnframt sýna fram á eiginfjárhlutfall hans nemi að lágmarki 10%, að teknu tilliti til áhrifa lánveitingar og eignarmyndunar út frá áætluðu stofnvirði þeirra íbúða sem lánveiting tekur til. Stofnframlag samkvæmt lögum um almennar íbúðir telst eigið fé samkvæmt ákvæði þessu.

Forsvarsmenn húsnæðisfélags skulu vera fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa, í tengslum við atvinnurekstur, hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum nr. 19/1940, lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999, lögum um hlutafélög nr. 2/1995, lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994, lögum um samvinnufélög nr. 22/1991, lögum um bókhald nr. 145/1994, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991 eða ákvæðum laga er varða opinber gjöld.

12. gr.

Lánsúmsókn.

Umsækjandi skal fylla út umsóknareyðublað á vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og senda með rafrænum hætti.

Í lánsúmsókn skal m.a. gera grein fyrir umsækjanda, tilgangi hans og hvaða leigjendahópi íbúðirnar sem úmsóknin varðar séu ætlaðar. Einnig skulu koma fram upplýsingar um fjölda, gerð og stærð íbúða, kaupverð og/eða áætlaðan byggingarkostnað og eftir atvikum upplýsingar um framkvæmdatíma sem og annað það sem nauðsynlegt er til að unnt sé að taka afstöðu til úmsóknarinnar, þar á meðal hvernig kröfum um hagkvæmni verði náð.

Með úmsókn skal fylgja greinargerð með rökstuðningi umsækjanda fyrir því að bygging eða kaup leiguíbúða samræmist leiguíbúðapörf með vísan til húsnæðisáætlunar þess sveitarfélags þar sem íbúðirnar verða staðsettar. Í greinargerð skal umsækjandi einnig gera grein fyrir því hvernig hann hyggst ráðstafa íbúðunum. Með úmsókn skal auk þess fylgja viðskiptaáætlun og þriggja ára rekstraráætlun leiguíbúða sem umsækjandi hyggst kaupa eða byggja þar sem fram koma upplýsingar um áætlaðar leigutekjur af hverri leiguíbúð, fastan og breytilegan rekstrarkostnað og afborganir af lánum. Þá skal endurskoðaður eða kannaður ársreikningur fyrir næstliðið rekstrarár fylgja úmsókn, eftir því sem við á.

Sækja skal um lán vegna leiguíbúða áður en bygging þeirra er hafin. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá þessu ef umsækjandi sýnir fram á að hönnun íbúðarhúsnæðisins og fyrirhuguð framkvæmd verkefnisins sé hagkvæm og samrýmist markmiðum reglugerðar þessarar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort framangreind skilyrði séu uppfyllt.

13. gr.

Afgreiðsla úmsókna.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort úmsókn uppfylli skilyrði laga um húsnæðismál, reglugerðar þessarar svo og reglna stjórnar stofnunarinnar. Stofnunin skal einnig meta hvort áætlun um byggingu eða kaup er í samræmi við þörf fyrir leiguhúsnæði samkvæmt húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags. Þá skal stofnunin meta hvort viðskiptaáætlun og rekstraráætlun séu raunhæfar og hvort fyrirhugað leiguverð sé í samræmi við greiðslugetu þess hóps sem íbúðarnar eru ætlaðar, að teknu tilliti til húsnæðisbóta.

Samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnun úmsókn þegar um byggingu leiguíbúða er að ræða veitir hún umsækjanda lánsvilyrði og ákveður gildistíma þess. Lánsvilyrði fellur niður ef framkvæmdir eru ekki hafnar fyrir lok gildistíma þess. Framsal lánsvilyrðis er háð samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Þrátt fyrir 2. mgr. getur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ákveðið að framlengja gildistíma lánsvilyrðis að ósk umsækjanda. Ákvörðun um hvort gildistími lánsvilyrðis skuli framlengdur skal tekin fyrir lok gildistíma þess.

Umsækjandi skal tilkynna Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þegar í stað um hverjar þær breytingar sem leitt geta til þess að skilyrði reglugerðar þessarar verði ekki talin uppfyllt.

14. gr.

Lánskjör.

Lán samkvæmt kafla þessum geta numið allt að 90% af stofnvirði íbúðar, lánstími getur verið allt að 50 ár og skal lánið tryggt með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ákvarðar vexti á lánum samkvæmt þessum kafla í samræmi við ákvæði 21. gr. laga um húsnæðismál.

IV. KAFLI

Lán til stofnframlagshafa.

15. gr.

Skilyrði.

Skilyrði fyrir lánveitingu samkvæmt kafla þessum er að umsækjandi uppfylli skilyrði til þess að hljóta stofnframlög samkvæmt ákvæðum laga um almennar íbúðir og reglugerðum settum á grundvelli þeirra og hafi fengið samþykkt stofnframlag vegna þeirra íbúða sem sótt er um lán til byggingar eða kaupa á.

16. gr.

Lánsúmsókn og afgreiðsla úmsókna.

Lánsúmsókn og úmsókn um stofnframlag ríkisins skulu metnar samhliða, ef sótt er um lán á sama tíma og sótt er um stofnframlag ríkisins. Um afgreiðslu úmsóknanna fer þá samkvæmt lögum um almennar íbúðir og reglugerðum settum á grundvelli þeirra.

Hafi umsækjandi um lán þegar verið veitt stofnframlag vegna þeirra íbúða sem sótt er um lán til byggingar eða kaupa á telst hann uppfylla skilyrði reglugerðar þessarar fyrir lánveitingu.

Ef umsækjandi sækir um lán, þrátt fyrir að hafa verið synjað um stofnframlag, getur hann óskað eftir því við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að lánsúmsókn hans verði metin eftir III. eða V. kafla reglugerðar þessarar eftir því sem við á.

17. gr.

Lánskjör.

Lán til stofnframlagshafa getur verið til allt að 50 ára og numið allt að 80% af stofnvirði íbúðar, þó aldrei hærri fjárhæð en heildarstofnvirði að frádregnum samþykktum stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga. Nemi lán lægri fjárhæð en sem nemur 30% af stofnvirði íbúðar getur lánstíminn þó aldrei verið lengri en 20 ár. Lán skulu tryggð með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi íbúðum.

Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ákvarðar vexti á lánum til stofnframlagshafa í samræmi við ákvæði 21. gr. laga um húsnæðismál.

V. KAFLI

Lán til leigufélaga.

18. gr.

Skilyrði.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita lán samkvæmt þessum kafla til leigufélaga.

Lánin eru eingöngu veitt vegna leiguíbúða á þeim svæðum þar sem erfitt reynist að fá fjármögnun til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði eða vaxtakjör sem bjóðast á markaði eru mun hærri en á virkari markaðssvæðum vegna misvægis í byggingarkostnaði og markaðsverði íbúðarhúsnæðis.

Leigufélög verða ávallt að eiga og hafa umsjón með rekstri að minnsta kosti þriggja leiguíbúða á hverjum tíma og þau skulu ekki rekin í hagnaðarskyni. Skulu greiðslur til eigenda einungis fela í sér eðlilegt endurgjald fyrir þá vinnu eða þjónustu sem þeir hafa veitt félaginu. Þó er heimilt að greiða hóflega ávöxtun á eigið fé sem eigendur hafa sannarlega lagt félaginu til, enda sé svigrúm til staðar í rekstri félagsins. Ávöxtun skal að jafnaði

taka mið af þróun fasteignaverðs á viðkomandi svæði síðastliðna 12 mánuði en hún má þó ekki vera hærri en sem nemur meðaltals hækkun fasteignaverðs síðastliðin fimm ár. Stjórn félags skal í störfum sínum haga rekstri félagsins í samræmi við markmið þess. Jafnframt skulu félög samkvæmt 1. mgr. rekin með sem hagkvæmustum hætti og skulu hagsmunir íbúa hafðir að leiðarljósi við rekstur þeirra.

19. gr.

Fjárhagsleg staða leigufélaga og eigenda þeirra.

Umsækjandi skal sýna fram á fjárhagslegt bolmagn til að greiða þann hluta stofnvirðis íbúða sem ekki er lánað til. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur greiðslugetu og láns hæfi ef við á.

Umsækjandi skal jafnframt sýna fram á að eiginfjárhlutfall hans nemi að lágmarki 10%, að teknu tilliti til áhrifa lánveitingar og eignarmyndunar út frá áætluðu stofnvirði þeirra íbúða sem lánveiting tekur til. Eigendur umsækjanda eða forsvarsmenn eftir atvikum, skulu vera fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa, í tengslum við atvinnurekstur, hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum nr. 19/1940, lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999, lögum um hlutafélög nr. 2/1995, lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994, lögum um samvinnufélög, nr. 22/1991, lögum um bókhald nr. 145/1994, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991 eða ákvæðum laga er varða opinber gjöld.

20. gr.

Lánsúmsókn.

Umsækjandi skal fylla út umsóknareyðublað á vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og senda með rafrænum hætti.

Í lánsúmsókn skal m.a. gera grein fyrir umsækjanda, þ.e. nafni og félagaformi, tilgangi hans og raunverulegum eigendum, sem og hvaða leigjendahópi íbúðirnar sem úmsóknin varðar séu ætlaðar. Einnig skulu koma fram upplýsingar um fjölda, gerð og stærð íbúða, kaupverð og/eða áætlaðan byggingarkostnað og eftir atvikum framkvæmdatíma sem og annað það sem nauðsynlegt er til að unnt sé að taka afstöðu til umsóknarinnar, þar á meðal hvernig kröfum um hagkvæmni verði náð.

Með úmsókn skal fylgja greinargerð með rökstuðningi umsækjanda fyrir því að bygging eða kaup leiguíbúða samræmist leiguíbúðapörf með vísan til húsnæðisáætlunar þess sveitarfélags þar sem íbúðirnar verða staðsettar. Í greinargerð skal umsækjandi einnig gera grein fyrir því hvernig hann hyggst ráðstafa íbúðunum. Með úmsókn skal þá fylgja viðskiptaáætlun og þriggja ára rekstraráætlun leiguíbúða sem umsækjandi hyggst kaupa eða byggja þar sem fram koma upplýsingar um áætlaðar leigutekjur af hverri leiguíbúð, fastan og breytilegan rekstrarkostnað og afborganir af lánum. Þá skal endurskoðaður eða kannaður ársreikningur fyrir næstliðið rekstrarár fylgja úmsókn, eftir því sem við á.

Sækja skal um lán vegna leiguíbúða áður en bygging þeirra er hafin. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er þó heimilt að veita undanþágu frá þessu skilyrði ef umsækjandi sýnir fram á að hönnun íbúðarhúsnæðisins og fyrirhugað framkvæmd verkefnisins sé hagkvæm og samrýmist markmiðum reglugerðar þessarar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort framangreind skilyrði séu uppfyllt.

21. gr.

Afgreiðsla úmsókna.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort úmsókn uppfylli skilyrði laga um húsnæðismál, reglugerðar þessarar svo og reglna stjórnar stofnunarinnar. Stofnunin skal einnig meta hvort áætlun um byggingu eða kaup er í samræmi við þörf fyrir leiguhúsnæði samkvæmt húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags. Þá skal stofnunin meta hvort viðskiptaáætlun og rekstraráætlun séu raunhæfar og hvort fyrirhugað leiguverð sé í samræmi við greiðslugetu þess hóps sem íbúðarnar eru ætlaðar, að teknu tilliti til húsnæðisbóta.

Samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnun úmsókn þegar um byggingu leiguíbúða er að ræða veitir hún umsækjanda lánsvilyrði og ákveður gildistíma þess. Lánsvilyrði fellur niður ef framkvæmdir eru ekki hafnar fyrir lok gildistíma þess. Framsal lánsvilyrðis er háð samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Þrátt fyrir 2. mgr. getur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ákveðið að framlengja gildistíma lánsvilyrðis að ósk umsækjanda. Ákvörðun um hvort gildistími lánsvilyrðis skuli framlengdur skal tekin fyrir lok gildistíma þess.

Umsækjandi skal tilkynna Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þegar í stað um hverjar þær breytingar sem leitt geta til þess að skilyrði reglugerðar þessarar verði ekki talin uppfyllt.

22. gr.

Lánskjör.

Lán samkvæmt kafla þessum geta numið allt að 80% af stofnvirði íbúðar og lánstími getur verið allt að 50 ár. Lánin skulu tryggð með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ákvarðar vexti á lánum samkvæmt þessum kafla í samræmi við ákvæði 21. gr. laga um húsnæðismál.

V. KAFLI

Önnur ákvæði.

23. gr.

Afturköllun samþykkis lánsúmsóknar.

Hafi forsendur breyst þannig að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telji að skilyrði fyrir lánveitingu samkvæmt reglugerð þessari séu ekki uppfyllt skal stofnunin afturkalla samþykki lánsúmsóknar og fellur þá lánsvilyrði úr gildi.

24. gr.

Útgreiðsla lána.

Heimilt er að greiða út lán þegar skuldabréfi hefur verið þinglýst án athugasemda á íbúðirnar sem lán var veitt til byggingar eða kaupa á, auk þess sem staðfesting á framkvæmdalokum eða þinglýstur kaupsamningur um íbúðirnar skal liggja fyrir. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 36. gr. laga um mannvirki. Til staðfestingar á að íbúð uppfylli skilyrði II. kafla reglugerðar þessarar skal jafnframt liggja fyrir úttekt Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Heimilt er þó að falla frá kröfu um úttekt þegar um kaup úr nýbyggingu er að ræða.

Þrátt fyrir 1. mgr. er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að greiða út lán vegna byggingar íbúða á framkvæmdatíma ef húsnæði er á svæði þar sem líklegt er að lántaki eigi erfitt með að fá nauðsynlega framkvæmdafjármögnun hjá öðrum lánastofnunum eða fái einungis framkvæmdafjármögnun á verulega hærri kjörum en almennt bjóðast á virkari markaðssvæðum, vegna staðsetningar húsnæðis eða með vísan til markaðsaðstæðna á svæðinu. Skulu lán þá greidd út í áföngum eftir framvindu framkvæmdar í samræmi við lánssamning. Framkvæmdalán skal tryggt með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi framkvæmd.

Ef lán er veitt á framkvæmdatíma skal lánveitingin bundin því skilyrði að stöðvist framkvæmdir eða umsækjandi lýkur ekki við framkvæmd geti Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leyst til sín verkefnið.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun setur nánari reglur um lánveitingar á framkvæmdatíma, þ. á m. um ákvörðun vaxta.

25. gr.

Heimild til veðlánaflutnings milli leiguíbúða.

Veðlánaflutningur milli leiguíbúða í eigu sama lántaka er háður samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, og verður aðeins heimilaður ef skilyrði reglugerðar þessarar eru uppfyllt.

26. gr.

Eigendaskipti á íbúð.

Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán sem veitt hefur verið samkvæmt reglugerð þessari nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um yfirtöku láns.

Um eigendaskipti á almennum íbúðum sem fengið hafa lán samkvæmt III. kafla fer samkvæmt ákvæðum laga um almennar íbúðir og reglugerðum settum á grundvelli þeirra.

27. gr.

Eftirlit með lántakendum.

Um eftirlit með húsnæðisfélögum og leigufélögum fer samkvæmt 40. gr. laga um húsnæðismál.

Húsnæðisfélög og leigufélög skulu tilkynna Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þegar í stað um hverjar þær breytingar sem leitt geta til þess að skilyrði sem gilda um lánveitingar samkvæmt reglugerð þessari eða skilyrði um ráðstöfun leiguíbúða verði ekki talin uppfyllt.

Komi í ljós að vikið hafi verið frá skilyrðum lánveitinga eða skilyrðum sem gilda um ráðstöfun leiguíbúða sem lánað hefur verið til samkvæmt III. eða IV. kafla reglugerðar þessarar er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

Áður en úrræðum samkvæmt 3. mgr. er beitt skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beina tilmælum til húsnæðisfélags eða leigufélags um úrbætur innan hæfilegs frests. Jafnframt er stofnuninni heimilt að synja félagi eða félagasamtökum um frekari lánafyrirgreiðslu þar til úr hefur verið bætt.

28. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með stoð í 35. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998, öðlast þegar gildi. Við gildistöku reglugerðarinnar fellur úr gildi reglugerð um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, nr. 1042/2013, með síðari breytingum.

Félagsmálaráðuneytinu, 22. júlí 2020.

Ásmundur Einar Daðason.

Gunnhildur Gunnarsdóttir.

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.