

REGLUGERÐ

um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, nr. 1042/2013,

sbr. reglugerðir nr. 93/2014, 147/2015, 742/2016, 787/2016, 888/2017 og 1290/2017.¹

I. KAFLI

Gildissvið, markmið og orðskýringar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til lánveitinga Íbúðalánasjóðs sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, sbr. 3. tölul. 15. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, sem og til endurbóta og viðhalds leiguíbúða, sbr. 16. gr. laga um húsnæðismál, 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 skv. VIII. kafla sömu laga.

[Það er jafnframt skilyrði fyrir lánveitingu samkvæmt reglugerð þessari að markaðsbrestur ríki vegna fjármögnunar á byggingu eða kaupum á leiguíbúðum á viðkomandi svæði.]¹⁾

1) Rgl. 1290/2017, 1. gr.

2. gr.

Markmið.

Markmið reglugerðar þessarar er að stuðla að framboði á leiguíbúðum fyrir almenning á viðráðanlegum kjörum.

3. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í reglugerð þessari er sem hér segir:

1. *Framkvæmdaraðili*: Sveitarfélag, félag og félagasamtök sem hyggjast sækja um lán hjá Íbúðalánasjóði til að byggja eða kaupa leiguíbúðir.
2. [*Félagasamtök* merkja almenn félög eða almennasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtímamarkmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.
3. *Félög* merkja félög sem rekin eru að hætti samvinnufélaga, hlutafélaga, einkahlutafélaga, sjálfseignarstofnana eða félaga með ótakmarkaðri ábyrgð er hafa að markmiði að byggja, eiga og reka leiguhúsnæði.]²⁾
4. *Lánsvilyrði*: Skilyrt loforð um lánveitingu Íbúðalánasjóðs til sveitarfélags, félags eða félagasamtaka sem ætluð er til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum.
5. *Leiguíbúð*: Húsnæði sem leigt er til íbúðar, sbr. húsaleigulög, nr. 36/1994, með síðari breytingum, eða veittur er búseturéttur í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds, sbr. lög um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, með síðari breytingum.
6. *Matsverð leiguíbúðar*: Byggingarkostnaður eða kaupverð íbúðar sem Íbúðalánasjóður metur að sé í samræmi við eðlilegan byggingarkostnað eða markaðsverð íbúðarinnar.
7. *Sambúðarfólk*: Aðilar í skráðri sambúð samkvæmt þjóðskrá.
8. *Tekjur*: Allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum.

2) Rgl. 1290/2017, 2. gr.

¹ Breytingar hafa verið settar inn til hagræðis fyrir notendur. Birting þessa skjals er án ábyrgðar en bent er á að frumtextar eru á vef Stjórnartíðinda og á reglugerð.is

II. KAFLI

Framkvæmdaraðilar.

4. gr.

Markmið framkvæmdaraðila.

Það er skilyrði lánveitingar Íbúðalánasjóðs til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum að framkvæmdaraðilar hafi það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis. Framkvæmdaraðilar skulu ávallt hafa umsjón með rekstri að minnsta kosti þriggja leiguíbúða á hverjum tíma.

Félög og félagasamtök skv. 1. mgr. skulu ekki rekin í hagnaðarskyni. [Með því er átt við að eingöngu er heimilt að ráðstafa eðlilegum rekstrarafgangi þeirra til vaxtar eða viðhalds félagsins eða samtakanna eða til niðurgreiðslu lána, en ekki til greiðslu arðs eða ígildis arðs til eigenda.]³⁾ Eðlilegur rekstrarafgangur þeirra skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins eða samtakanna eða til niðurgreiðslu lána en ekki til greiðslu arðs eða ígildis arðs til eigenda. Skulu greiðslur til eigenda einungis fela í sér eðlilegt endurgjald fyrir þá vinnu eða þjónustu sem þeir hafa veitt félaginu eða félagasamtökunum. Stjórn félags eða félagasamtaka skal í störfum sínum haga rekstri félagsins eða félagasamtakanna í samræmi við markmið félagsins eða félagasamtakanna. Jafnframt skulu félög og félagasamtök skv. 1. mgr. rekin með sem hagkvæmustum hætti og skulu hagsmunir íbúa hafðir að leiðarljósi við rekstur þeirra.

3) Rgl. 1290/2017, 3. gr.

5. gr.

Efni samþykkta félaga og félagasamtaka.

Meðal þeirra atriða sem skulu koma fram í samþykktum féлага og félagasamtaka, sbr. 1. mgr. 34. gr. laga um húsnæðismál, auk almennra skilyrða um efni samþykkta slíkra félaga og félagasamtaka samkvæmt öðrum lögum eru eftirfarandi:

1. Heiti, heimili og aðalstarfsstöð félagsins eða félagasamtakanna.
2. Að tilgangur félagsins eða félagasamtakanna verði að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis til lengri tíma.
3. Að húsaleigusamningar félagsins eða félagasamtakanna verði ótímabundnir nema aðstæður mæli með öðru.
4. Hvernig leigufjárhæð verði ákvörðuð.
5. Að félagið eða félagasamtökin verði ekki rekin í hagnaðarskyni og eðlilegur rekstrarafgangur verði notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins eða félagasamtakanna eða til niðurgreiðslu lána.
6. Að arður eða ígildi hans verði ekki greiddur og að greiðslur til eigenda felist einungis í eðlilegu endurgjaldi fyrir þá vinnu eða þjónustu sem þeir hafa veitt félaginu eða félagasamtökunum.
7. Stofnfé og fjárhagsleg ábyrgð félagsins eða félagasamtakanna.
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 félagið eða félagasamtökin.
11. Að stjórnarmenn og starfsmenn geri árlega grein fyrir fjárhagslegum hagmunum sínum og trúnaðarstörfum utan félagsins eða félagasamtakanna.
12. Að viðskipti með eignir félagsins eða félagasamtakanna fari fram á eðlilegu markaðsverði eins og það er á hverjum tíma.
13. Reikningsár félagsins eða félagasamtakanna.
14. Hvernig endurskoðun reikninga og reikningsskilum verði háttað.

15. Að reikningar verði áritaðir og endurskoðaðir af löggiltum endurskoðanda.

16. Hvernig farið verði með eigu félagsins eða félagasamtakanna við slit.

Skipulagsskrár félaga og félagasamtaka sem rekin eru að hætti sjálfseignarstofnana skulu hafa hlotið staðfestingu, sbr. 1. gr. laga um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, nr. 19/1988, með síðari breytingum, eða verið skráð á sjálfseignarstofnanaskrá ríkisskattstjóra, sbr. 37. gr. laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999, með síðari breytingum.

6. gr.

Efni samþykta félaga í eigu sveitarfélaga.

Félag í eigu sveitarfélags sem sveitarstjórn kemur á fót, sbr. 38. gr. laga um húsnæðismál, skulu auk þeirra atriða sem rakin eru í 5. gr. reglugerðar þessarar hafa í samþykktum sínum ákvæði um að allt hlutafé sé í eigu sveitarfélags og að sala félagsins sé óheimil nema með samþykki ráðherra.

7. gr.

Fjárhagsleg staða félaga og félagasamtaka og eigenda þeirra.

Þegar sótt er um lán hjá Íbúðalánasjóði skv. 10. gr. skulu félög og félagasamtök sýna fram á að þau hafi fjárhagslegt bolmagn til að greiða þann hluta af matsverði íbúða sem ekki er lánað til, sbr. 13. gr. Ennfremur skulu félög og félagasamtök sýna fram á greiðslugetu og lánshæfi.

Félög og félagasamtök skulu í lánsumsókn skv. 10. gr. sýna fram á að eiginfjárlutfall þeirra nemi að lágmarki 10% að teknu tilliti til lánveitingar Íbúðalánasjóðs samkvæmt reglugerð þessari. Við mat á eiginfjárlutfalli félaga eða félagasamtaka skal meðal annars taka mið af endurskoðuðum ársreikningi fyrir næstliðið rekstrarár hafi þau verið í rekstri á þeim tíma. Ef ástæða þykir til er Íbúðalánasjóði heimilt að afla mats á verðmæti eigna sem lagt er til grundvallar útreikningi á eiginfjárlutfalli félaga og félagasamtaka skv. 1. másl. Hafi félag eða félagasamtök ekki verið í rekstri á næstliðnu rekstrarári skal Íbúðalánasjóður miða við að innborgað hlutafé félags eða félagasamtaka nemi að lágmarki 10% af áætlaðri lánveitingu Íbúðalánasjóðs samkvæmt reglugerð þessari. Innborgað hlutafé félags eða félagasamtaka skv. 4. másl. skal greitt með innstæðum, skráðum verðbréfum, fasteignum eða öðrum fjármunum sem hafa þekkt söluvirði og virkan sölumarkað.

Eigendur félaga og félagasamtaka 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, með síðari breytingum, eða lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, lögum um hlutafélög, nr. 2/1995, með síðari breytingum, lögum um einkahlutafélög, nr. 138/1994, með síðari breytingum, lögum um samvinnufélög, nr. 22/1991, með síðari breytingum, lögum um bókhald, nr. 145/1994, með síðari breytingum, lögum um ársreikninga, nr. 3/2006, með síðari breytingum, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991, með síðari breytingum, eða ákvæðum laga er varða opinber gjöld.

8. gr.

Fjárhagsleg staða sveitarfélaga.

Þegar sótt er um lán hjá Íbúðalánasjóði skv. 10. gr. skulu sveitarfélög sýna fram á að þau hafi fjárhagslegt bolmagn til að greiða þann hluta af matsverði íbúða sem ekki er lánað til, sbr. 13. gr. Ennfremur skulu sveitarfélög sýna fram á greiðslugetu og lánshæfi. Þá skulu sveitarfélög upplýsa Íbúðalánasjóð um hvort þau séu í fjárþröng þannig að á þeim hvíli tilkynningarskylda skv. 2. mgr. 77. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 138/2011, með síðari breytingum.

III. KAFLI

Lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða.

9. gr.

Áætlanir framkvæmdaraðila.

Framkvæmdaraðili skal senda Íbúðalánasjóði áætlanir sínar um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á leiguíbúðum en þær skulu taka mið af leiguíbúðapörf á viðkomandi svæði.

Í áætlunum framkvæmdaraðila skv. 1. mgr. skal meðal annars koma fram rökstuðningur fyrir því að bygging eða kaup á leiguíbúðum samræmist leiguíbúðapörf á viðkomandi svæði svo og með hvaða hætti framkvæmdaraðili hyggst ráðstafa þeim leiguíbúðum sem hann áætla að byggja eða kaupa.

Íbúðalánasjóður skal meta hvort ástæða sé til að senda viðkomandi sveitarfélagi áætlanir framkvæmdaraðila skv. 1. mgr. til umsagnar að því er varðar áætlaða leiguíbúðapörf á viðkomandi svæði.

10. gr.

Lánsúmsókn.

Þegar framkvæmdaraðili hefur tekið ákvörðun um kaup eða byggingu leiguíbúða skal hann sækja um lán til Íbúðalánasjóðs með formlegum hætti.

Úmsókn um lán skv. 1. mgr. ásamt áætlunum skv. 9. gr. og samþykktum framkvæmdaraðila, sbr. 5. gr., skulu berast Íbúðalánasjóði áður en framkvæmdir hefjast þegar um byggingu leiguíbúða er að ræða.

Í lánsúmsókn skal koma fram fjöldi, gerð og stærð íbúða, kaupverð og/eða áætlaður byggingarkostnaður og eftir atvikum framkvæmdatími sem og annað það sem nauðsynlegt er til að unnt sé að taka afstöðu til úmsóknarinnar, þar á meðal með hvaða hætti tryggt verði að leiguíbúð sé svo hagkvæm sem frekast er kostur, sbr. 16. gr. Ennfremur skal lögð fram þriggja ára rekstraráætlun og viðskiptaáætlun leiguíbúða sem framkvæmdaraðili hyggst kaupa eða byggja þar sem fram koma upplýsingar um áætlaðar leigutekjur af hverri leiguíbúð, fastan og breytilegan rekstrarkostnað auk afborgana af lánum. Þá skal endurskoðaður ársreikningur fyrir næstliðið rekstrarár fylgja úmsókn.

11. gr.

Afgreiðsla lánsúmsókna.

Íbúðalánasjóður metur hvort úmsókn skv. 10. gr. samræmist heimild Íbúðalánasjóðs til lánveitinga til leiguíbúða ár hvert og uppfylli skilyrði laga um húsnæðismál, reglugerðar þessarar svo og reglna stjórnar Íbúðalánasjóðs sem við geta átt, þar á meðal skal Íbúðalánasjóður meta hvort rekstrar- og viðskiptaáætlanir skv. 3. mgr. 10. gr. teljist raunhæfar. Samþykki Íbúðalánasjóður úmsókn skv. 10. gr. þegar um byggingu leiguíbúða er að ræða veitir hann framkvæmdaraðila lánsvilyrði. Framsal lánsvilyrðis er háð samþykki Íbúðalánasjóðs. Íbúðalánasjóður ákveður gildistíma lánsvilyrðis við veitingu þess. Að ósk framkvæmdaraðila getur Íbúðalánasjóður ákveðið að framlengja gildistíma lánsvilyrðis. Ákvörðun um hvort gildistími lánsvilyrðis skuli framlengdur skal tekin fyrir lok gildistíma þess. Lánsvilyrði fellur niður ef framkvæmdir eru ekki hafnar fyrir lok gildistíma þess. Framkvæmdir teljast hafnar við byggingarstig 2 samkvæmt staðli ÍST 51:2001.

Framkvæmdaraðili skal tilkynna Íbúðalánasjóði þegar í stað um hverjar þær breytingar sem leitt geta til þess að skilyrði reglugerðar þessarar verða ekki talin uppfyllt.

12. gr.

Afturköllun samþykkis lánsúmsóknar ásamt lánsvilyrði.

Hafi breytingar orðið þannig að Íbúðalánasjóður telji að skilyrði fyrir lánveitingu samkvæmt þessum kafla séu ekki uppfyllt skal Íbúðalánasjóður afturkalla samþykki lánsúmsóknar ásamt lánsvilyrði.

Um afturköllun skv. 1. mgr. fer samkvæmt stjórnslulögum, nr. 37/1993, með síðari breytingum. Íbúðalánasjóður skal tilkynna framkvæmdaraðila um ákvörðun sína svo fljótt sem verða má.

13. gr.

Lánskjör.

Lán til leiguíbúða mega nema allt að 80% af matsverði íbúðar, en þó aldrei meira en sem nemur 80% af hámarksverði íbúða skv. 18. gr.

Lán skv. 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál mega þó nema allt að 90% af matsverði íbúða, en þó aldrei meira en sem nemur 90% af hámarksverði íbúða skv. 18. gr.

Lán til leiguíbúða eru veitt til allt að 50 ára og skulu þau tryggð með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi leiguíbúð.

Íbúðalánasjóði er heimilt að bjóða þeim framkvæmdaraðilum, sem undirrita yfirlýsingu um að þeir afsali sér heimild til að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga, lægra vaxtaálag sem nemur allt að þeim hluta álagsins sem er ætlað að mæta vaxtaáhættu sjóðsins. Óski framkvæmdaraðili, sem tekið hefur lán með lægra vaxtaálagi en ella býðst, eftir því að greiða af láni aukaafborganir eða greiða skuldabréfið upp að fullu fyrir lok lánstímans skal hann greiða sérstaka þóknun til Íbúðalánasjóðs samkvæmt reglugerð um gjaldskrá Íbúðalánasjóðs, nr. 1016/2005.

Um lánskjör gilda að öðru leyti ákvæði laga um húsnæðismál og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra.

14. gr.

Útborgun láns.

Lán sem veitt eru samkvæmt þessum kafla koma til útborgunar þegar fyrir liggur þinglýstur kaupsamningur eða framkvæmdum er lokið. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. 36. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010, með síðari breytingum. Til staðfestingar á að íbúð uppfylli skilyrði IV. kafla reglugerðar þessarar skal jafnframt liggja fyrir úttekt Íbúðalánasjóðs.

Þegar kemur til útborgunar láns skv. 1. mgr. á grundvelli lánsvilyrðis skv. 2. mgr. 11. gr. skal miða við þau skilyrði reglugerðar þessarar sem voru í gildi þegar lánsvilyrði var veitt. Hafi skilyrðum reglugerðar þessarar verið breytt þannig að ívilnandi geti talist fyrir framkvæmdaraðila skal hann sækja sérstaklega um að þau skilyrði gildi um lánsúmsókn hans. Íbúðalánasjóður metur þá að nýju úmsókn framkvæmdaraðila með tilliti til annarra skilyrða reglugerðar þessarar sem eru í gildi við útborgun láns.

IV. KAFLI

Byggingarhættir og matsverð leiguíbúða.

15. gr.

Gerð og ástand leiguíbúða.

Í leiguíbúð skal vera fyrir hendi venjuleg og fullnægjandi heimilisaðstaða.

Gerð og ástand leiguíbúðar telst fullnægjandi hafi lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. 1. mgr. 36. gr. laga um mannvirki leitt til þeirrar niðurstöðu að hún uppfylli kröfur byggingarreglugerðar

til íbúðarhúsnæðis og úttekt Íbúðalánasjóðs hafi jafnframt staðfest að hún fullnægi öðrum skilyrðum þessa kafla.

16. gr.

Hagkvæmni leiguíbúða.

Framkvæmdaraðili 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.

Leiguíbúðir skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð, stærðir miðaðar við fjölskyldustærðir leigjenda, búnar nauðsynlegu fylgifé fasteigna og nauðsynlegri sameign. Skal þess gætt að um lóð gildi ekki skipulagsskilmálar sem hafa í för með sér hækkun á byggingarkostnaði.

17. gr.

[...]⁴⁾

4) Rgl. 93/2014, 17. gr. felld brott, 1. gr.

18. gr.

Hámarksverð íbúða.

[Íbúðalánasjóði er óheimilt að lána til kaupa á leiguíbúðum sem fara yfir það hámarksverð sem tiltekið er í ákvæði þessu og miðast við fermetrafjöldu íbúðar.]⁵⁾ [Skal hámarksverð íbúða skv. 1. másl. vera sem hér segir:

1. Allt að 60 m² íbúðir: [28.651.000]⁶⁾ kr.
2. Allt að 70 m² íbúðir sem eru stærri en 60 m²: [31.599.000]⁷⁾ kr.
3. Allt að 90 m² íbúðir sem eru stærri en 70 m²: [37.494.000]⁸⁾ kr.
4. Allt að 105 m² íbúðir sem eru stærri en 90 m²: [41.916.000]⁹⁾ kr.
5. Allt að 120 m² íbúðir sem eru stærri en 105 m²: [46.338.000]¹⁰⁾ kr.
6. Allt að 130 m² íbúðir sem eru stærri en 120 m²: [49.285.000]¹¹⁾ kr.]¹²⁾

[Um hámarksverð vegna byggingar á nýjum leiguíbúðum gilda ákvæði um stofnvirði við byggingu almennra íbúða skv. 11. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.]¹³⁾

[Íbúðalánasjóði er heimilt að veita undanþágu frá hámarksstærðum skv. 1. mgr. vegna sérstakra aðstæðna þeirra sem framkvæmdaraðili hyggst leigja til og skal framkvæmdaraðili rökstyðja þörf fyrir slíka undanþágu.]¹⁴⁾

[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.]¹⁵⁾

[Hámarksverð skv. 1. mgr. kemur til endurskoðunar í janúar ár hvert og skal vera í heilum þúsundum króna.]¹⁶⁾

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita undanþágu frá hámarksverði leiguíbúðar skv. 1. mgr. vegna sérstakra aðstæðna þeirra sem framkvæmdaraðili hyggst leigja til og skal framkvæmdaraðili rökstyðja þörf fyrir slíka undanþágu.

[1.-4.]¹⁷⁾ mgr. á ekki við um leiguíbúðir ætlaðar námsmönnum, sem settar eru saman úr tveimur eða fleiri einstaklingsherbergjum með eigin baðherbergi og sameiginlegri eldunaraðstöðu.

5) Rgl. 787/2016, a-liður 1. gr.

- 6), 7), 8), 9), 10) og 11) Rgl. 888/2017, 1. gr.
- 12) Rgl. 147/2015, 1. gr.
- 13) Rgl. 787/2016, b-liður 1. gr.
- 14) Rgl. 742/2016, 1. gr.
- 15) Rgl. 93/2014, 2. gr.
- 16) Rgl. 147/2015, 1. gr.
- 17) Rgl. 93/2014, 2. gr.

19. gr.

Ákvörðun matsverðs við byggingu leiguíbúða.

Við ákvörðun matsverðs leiguíbúðar, sbr. 4. tölul. 3. gr., þegar um byggingarkostnað er að ræða skal líta til fjárhæðar verksamnings og annarra kostnaðarpátta við byggingu íbúðar.

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:

1. Allt að 2% þegar keypt er fokhelt eða fullbúið húsnæði.
2. Allt að 3% þar sem allt er boðið út og einn aðalverktaki sér um framkvæmdina.
3. Allt að 4% þar sem boðið er út eftir faggreinum þegar er um að ræða verkstjórn að hluta.
4. Allt að 6% þar sem framkvæmdaraðili hefur umsjón með verkefnum undirverktaka, samræmingu milli þeirra og að mestu eða öllu leyti efniskaup.

Gatnagerðargjöld, tengigjöld, kostnaður við veitur og önnur opinber gjöld teljast ekki til byggingarkostnaðar þegar hlutfall skv. 1.-4. tölul. 2. mgr. er ákveðið.

Við uppgjör á byggingarkostnaði leiguíbúða er einnig heimilt að taka tillit til fjármagnskostnaðar framkvæmdaraðila á byggingartímanum auk kostnaðar við lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. 36. gr. laga um mannvirki og staðfestingu byggingarkostnaðar af hálfu Íbúðalánasjóðs. Fáist virðisaukaskattur af byggingarkostnaði endurgreiddur skal endurgreiðslan dragast frá byggingarkostnaði.

Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort byggingarkostnaður íbúðar sé í samræmi við eðlilegan byggingarkostnað.

20. gr.

Ákvörðun matsverðs við kaup leiguíbúða.

Við ákvörðun matsverðs leiguíbúðar, sbr. 4. tölul. 3. gr., þegar um kaupverð er að ræða skal Íbúðalánasjóður meta 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. Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort kaupverð íbúðar sé í samræmi við markaðsverð.

21. gr.

Ákvörðun matsverðs leiguíbúða ætluðum námsmönnum.

Við ákvörðun matsverðs leiguíbúða ætluðum námsmönnum, sem settar eru saman úr tveimur eða fleiri einstaklingsherbergjum með eigin baðherbergi og sameiginlegri eldunaraðstöðu, er heimilt að miða við verð á fermetra skv. 1. tölul. 1. mgr. 18. gr. margfaldað með fermetrafjölda viðkomandi leiguíbúðar.

V. KAFLI

Ráðstöfun leiguíbúða skv. 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál.

22. gr.

Ráðstöfun leiguíbúða.

Framkvæmdaraðila sem fengið hefur lán til kaupa eða byggingar á leiguíbúðum skv. 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál er eingöngu heimilt að leigja þær íbúðir til einstaklinga sem uppfylla skilyrði um tekju- og eignamörk skv. 23. og 24. gr., sbr. þó 25. og 26. gr.

Framkvæmdaraðili skal hafa eftirlit með að leigjendur uppfylli skilyrði um tekju- og eignamörk skv. 23. og 24. gr., sbr. þó 25. og 26. gr., á leigutímanum.

Framkvæmdaraðili skal hafa sérstakar reglur um ráðstöfun leiguíbúða skv. 1. mgr. Reglurnar skulu vera aðgengilegar þeim sem leigja og þeim sem hyggjast leigja íbúð af framkvæmdaraðila. Í reglunum skal mælt fyrir um tekju- og eignamörk leigjenda, sbr. 23. og 24. gr. Jafnframt skal mælt fyrir um skyldu leigjenda til að tilkynna framkvæmdaraðila þegar í stað um hverjar þær breytingar á högum sínum sem áhrif geta haft á rétt þeirra til leiguíbúða, sbr. 1. mgr., ásamt skyldu leigjenda til að láta af hendi gögn sem nauðsynleg eru til þess að hafa eftirlit með að skilyrði um tekju- og eignamörk séu uppfyllt. Ennfremur skal mælt fyrir um hvernig farið skuli með leigusamning komi í ljós að leigjendur uppfylli ekki framangreind skilyrði.

Í húsaleigusamningi skal vísað til reglna skv. 3. mgr. og teljast þær hluti af samningnum.

Um frávik félaga eða félagasamtaka frá skilyrðum um ráðstöfun leiguíbúða samkvæmt kafla þessum fer skv. 31. gr.

23. gr.

Tekjumörk.

Ársmeðaltekjur íbúa leiguíbúðar sem lánað hefur verið til skv. 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál skulu eigi nema hærri fjárhæð en [4.749.000]¹⁸⁾ kr. fyrir hvern einstakling. Við þá fjárhæð bætast [1.187.000]¹⁹⁾ kr. fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Viðmiðunartekjur hjóna og sambúðarfólks skulu vera 40% hærri en hjá einstaklingi, þ.e. að hámarki [6.649.000]²⁰⁾ kr.

Við mat framkvæmdaraðila á því hvort leigjandi eða umsækjandi um leiguíbúð ásamt íbúum séu undir tekjumörkum skv. 1. mgr. skal líta til tekna þeirra samkvæmt skattframtali fyrir síðasta ár, staðfestu af ríkisskattstjóra, og launaseðlum síðustu þriggja mánaða.

Fjárhæðir skv. 1. mgr. koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála og skulu vera í heilum þúsundum króna. Þegar framangreind skilyrði leiða til hækkunar á fjárhæðum skv. 1. mgr. skal ráðherra breyta þeim með reglugerð.

18) Rgl. 742/2016, 2. gr.

19) Rgl. 742/2016, 2. gr.

20) Rgl. 742/2016, 2. gr.

24. gr.

Eignamörk.

Heildareign íbúa leiguíbúðar sem lánað hefur verið til skv. 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál að frádregnum heildarskuldum, með vísan til 72.-75. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003, samkvæmt skattframtali fyrir síðasta ár, staðfestu af ríkisskattstjóra, skal eigi nema hærri fjárhæð en [5.126.000 kr.]²¹⁾

Fjárhæðir skv. 1. mgr. koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála og skulu vera í heilum þúsundum króna. Þegar framangreind skilyrði leiða til hækkunar á fjárhæðum skv. 1. mgr. skal ráðherra breyta þeim fjárhæðum með reglugerð.

21) Rgl. 742/2016, 3. gr.

25. gr.

Undanþáguheimild vegna röskunar á stöðu og högum leigjanda.

Framkvæmdaraðila er heimilt að víkja frá skilyrði 23. gr. um tekjumörk þegar umsækjandi um leiguíbúð hefur orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum. Með sama hætti er framkvæmdaraðila heimilt að víkja frá skilyrði 24. gr. um eignamörk þegar umsækjandi um leiguíbúð býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Ósk um undanþágu skv. 1. mgr. skal fylgja umsögn frá félagsmálanefnd viðkomandi sveitarfélags. Tilkynna skal Íbúðalánasjóði um undanþágur skv. 1. mgr.

26. gr.

Undanþáguheimild vegna auðra íbúða.

Íbúðalánasjóði er heimilt að víkja frá skilyrðum 23. og 24. gr. um tekjur og eignir samkvæmt rökstuddri ósk framkvæmdaraðila þegar sýnt þykir að leiguíbúðir sem falla undir ákvæði V. kafla standi auðar eða brýn nauðsyn er til að ráða bót á þörf fyrir íbúðarhúsnæði til útleigu. Á því tímabili sem undanþáguheimild skv. 1. másl. er nýtt skal Íbúðalánasjóður hækka vexti á lánnum sem hvíla á viðkomandi íbúð upp í vexti skv. 36. gr. laga um húsnæðismál.

VI. KAFLI

Lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða.

27. gr.

Umsókn um lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða.

Umsókn um lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða skal berast Íbúðalánasjóði áður en framkvæmdir hefjast.

Áætlun um umfang, eðli, lok og kostnað við framkvæmd skal fylgja lánsumsókn skv. 1. mgr.

28. gr.

Afgreiðsla umsóknar um lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða.

Íbúðalánasjóður metur hvort umsókn skv. 27. gr. samræmist heimild stjórnar Íbúðalánasjóðs til lánveitinga til leiguíbúða ár hvert og uppfylli skilyrði laga um húsnæðismál, reglugerðar þessarar svo og reglna stjórnar Íbúðalánasjóðs sem við geta átt, þar á meðal skal Íbúðalánasjóður meta hvort áætlun skv. 2. mgr. 27. gr. telst raunhæf og er Íbúðalánasjóði heimilt að fela matið sérfróðum aðila.

Samþykki Íbúðalánasjóður umsókn skv. 27. gr. veitir hann framkvæmdaraðila lánsvilyrði. Framsal lánsvilyrðis er háð samþykki Íbúðalánasjóðs. Íbúðalánasjóður ákveður gildistíma lánsvilyrðis við veitingu þess. Að ósk framkvæmdaraðila getur Íbúðalánasjóður ákveðið að framlengja gildistíma lánsvilyrðis. Ákvörðun um hvort gildistími lánsvilyrðis skuli framlengdur skal tekin fyrir lok gildistíma þess. Lánsvilyrði fellur niður ef framkvæmdir eru ekki hafnar fyrir lok gildistíma þess.

29. gr.

Afturköllun samþykkis lánsúmsóknar og lánsvilyrðis.

Hafi breytingar orðið þannig að Íbúðalánasjóður telji að skilyrði fyrir lánveitingu samkvæmt þessum kafla séu ekki uppfyllt skal Íbúðalánasjóður afturkalla samþykki lánsumsóknar ásamt lánsvilyrði.

Um afturköllun skv. 1. mgr. fer samkvæmt stjórnarsýslulögum, nr. 37/1993. Íbúðalánasjóður skal tilkynna framkvæmdaraðila um ákvörðun sína svo fljótt sem verða má.

30. gr.
Lánskjör.

Fjárhæð láns samkvæmt þessum kafla skal ásamt öllum uppfærðum framfar áhvílandi lánnum Íbúðalánasjóðs rúmast innan hámarkslánshlutfalls skv. 1., eða eftir atvikum 2. mgr., 13. gr. Lán samkvæmt þessum kafla skal tryggt með veði í hlutaðeigandi leiguíbúð. Að öðru leyti gildir 13. gr. um lánskjör.

31. gr.
Útborgun láns til endurbóta.

Lán kemur til útborgunar þegar framkvæmdum er lokið að mati Íbúðalánasjóðs en eigi síðar en sex mánuðum frá lokum þeirra.

Þegar kemur til útborgunar láns skv. 1. mgr. á grundvelli lánsvilyrðis skv. 2. mgr. 27. gr. skal miða við þau skilyrði reglugerðar þessarar sem voru í gildi þegar lánsvilyrði var veitt. Hafi skilyrðum reglugerðar þessarar verið breytt þannig að ívilnandi geti talist fyrir framkvæmdaraðila skal hann sækja sérstaklega um að þau skilyrði gildi um lánsúmsókn hans. Íbúðalánasjóður metur þá að nýju úmsókn framkvæmdaraðila með tilliti til annarra skilyrða reglugerðar þessarar sem eru í gildi við útborgun láns.

VII. KAFLI
Önnur ákvæði.

32. gr.
Ákvörðun leigufjárhæðar.

Framkvæmdaraðila er heimilt að ákveða að leiga skuli vera tiltekin fjárhæð sem svarar til áætlaðra rekstrarútgjalda samkvæmt fyrirframgerðri áætlun, að teknu tilliti til tekna af hinum leigðu íbúðum og annarra tekna. Við áætlun rekstrarútgjalda skal miða við útgjöld skv. 2. mgr. Leiga vegna íbúða sem lánað hefur verið til skv. 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál skal svara til fjárhæðar sem nemur áætluðum samanlögðum kostnaði af:

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi láni Íbúðalánasjóðs.
2. Vaxtakostnaði af nauðsynlegu framlagi, þó að hámarki sömu vöxtum og eru á hverjum tíma af almennum lánnum Íbúðalánasjóðs.
3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af leiguíbúðum ef framkvæmdaraðili ákveður að þau gjöld falli undir leigu. Sama gildir um húseigendatryggingu.
4. Kostnaði við viðhald leiguíbúða og sameiginlegt viðhald fjöleignarhúss.
5. Kostnaði er til fellur við úmsókn með daglegum rekstri leiguíbúða, svo sem við sameiginleg þrif, sorphreinsun og húsvörslu, ef framkvæmdaraðili ákveður að kostnaður vegna slíkra þátta falli undir leigu.

33. gr.
Húsaleigusamningar.

Samningar sem gerðir eru um leigu íbúða sem lánað hefur verið til á grundvelli laga um húsnæðismál skulu vera ótímabundnir nema aðstæður mæli með öðru. Jafnframt skal framkvæmdaraðili þinglýsa leigusamningi við upphaf samningstíma og skila afriti af honum til Íbúðalánasjóðs.

34. gr.
Heimild til veðlánaflutnings milli leiguíbúða.

Veðlánaflutningur láns til leiguíbúða milli leiguíbúða í eigu sama framkvæmdaraðila er háður samþykki Íbúðalánasjóðs, að því gefnu að viðeigandi skilyrði reglugerðar þessarar séu uppfyllt.

35. 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 Íbúðalánasjóðs um yfirtöku láns.

36. gr.

Eftirlit með félögum og félagasamtökum.

Um eftirlit með félögum og félagasamtökum fer skv. 40. gr. laga um húsnæðismál.

Félag eða félagasamtök skulu tilkynna Íbúðalánasjóði þegar í stað um hverjar þær breytingar sem leitt geta til þess að skilyrði lánveitinga eða skilyrði um ráðstöfun leiguíbúða verði ekki talin uppfyllt.

Komi í ljós að vikið hafi verið frá skilyrðum lánveitinga eða skilyrðum um ráðstöfun leiguíbúða er Íbúðalánasjóði heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

Áður en úrræðum skv. 3. mgr. er beitt skal Íbúðalánasjóður beina tilmælum til félags eða félagasamtaka um úrbætur innan hæfilegs frests. Jafnframt er Íbúðalánasjóði heimilt að synja félagi eða félagasamtökum um frekari lán þar til úr hefur verið bætt.

37. gr.

Kæruheimild.

Ákvarðanir Íbúðalánasjóðs eru kærarlegar til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá því að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun Íbúðalánasjóðs, sbr. 42. gr. laga um húsnæðismál.

VIII. KAFLI

Gildistaka.

38. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 16. gr., 1. mgr. 34. gr., 3. mgr. 35. gr., 4. mgr. 36. gr., 1. mgr. 37. gr., 5. mgr. 38. gr., 39. gr. og 50. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, öðlast þegar gildi.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, nr. 873/2001, með síðari breytingum.

Ákvæði til bráðabirgða.

Ákvæði 17. og 18. gr. reglugerðar þessarar um hámarksstærðir og hámarksverð skulu tekin til endurskoðunar fyrir 1. janúar 2014 með hliðsjón af hlutverki Íbúðalánasjóðs við að veita þjónustu í almannabágu.

Velferðarráðuneytinu, 20. nóvember 2013.

Eygló Harðardóttir

félags- og húsnæðismálaráðherra.

Hanna Sigr. Gunnsteinsdóttir.