

REGLUGERÐ

um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir,
sbr. reglugerðir nr. 1052/2017 og 116/2018.¹

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.

1. *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.
2. *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 almannatjágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
3. *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.
4. *Stofnframlag ríkisins:* Beint framlag eða vaxtaniðurgreiðsla, sem Íbúðalánasjóður veitir aðilum sem jafnframt fá stofnframlag sveitarfélags, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.
5. *Stofnframlag sveitarfélags:* Framlag sem sveitarfélag veitir aðilum er jafnframt fá stofnframlag ríkisins, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.
6. *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.

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 reglugerd.is

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. og 7. 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.

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

1. Húsnæðissjálfsseignarstofnana.
2. Sveitarfélaga og lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga.
3. 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 bygging hefur verið hafin á áður en sótt er um stofnframlag til Íbúðalánasjóðs eða sveitarfélags eða verið keypt meira en fjórum vikum áður en sótt er um stofnframlag til Íbúðalánasjóðs eða sveitarfélags, sbr. þó bráðabirgðaákvæði II í lögum um almennar íbúðir.

Ef andvirði almennrar íbúðar er nýtt til byggingar eða kaupa á annarri almennri íbúð verður aðeins veitt stofnframlag, að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs 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 skuli 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.

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 Íbúðalánasjóði 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 [5.105.000 kr.]¹⁾ fyrir hvern einstakling en [7.148.000 kr.]²⁾ fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast [1.276.000 kr.]³⁾ 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 [5.510.000 kr.]⁴⁾.

1) Rgl. 1052/2017, 1. gr. a-liður.

2) Rgl. 1052/2017, 1. gr. c-liður.

3) Rgl. 1052/2017, 1. gr. b-liður.

4) Rgl. 1052/2017, 1. gr. d-liður.

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 annaðhvort í beinu framlagi eða niðurgreiðslu vaxta af láni vegna byggingar eða kaupa á almennri íbúð.

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

Íbúðalánasjóði 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.

8. gr.

Viðbótarframlög vegna íbúðarhúsnæðis ætlað tilteknum hópum.

Íbúðalánasjóði 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. laganna.

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.

Viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á tilteknum svæðum.

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita allt að sex prósentustiga viðbótarframlag vegna íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði á því að fá fjármögnun á almennum markaði.

Sé óskað eftir framlagi samkvæmt 1. mgr. skal umsókn fylgja rökstuðningur fyrir þörf á viðbótarframlagi og eftir atvikum synjun lánastofnunar á fjármögnun.

Íbúðalánasjóður getur óskað umsagnar Byggðastofnunar við mat á umsóknum um viðbótarframlög samkvæmt þessari grein.

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.

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:

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

Við uppgjör á byggingarkostnaði er einnig heimilt að taka tillit til fjármagnskostnaðar framkvæmdaraðila á byggingartímanum auk kostnaðar við lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. 36. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010, og staðfestingu byggingarkostnaðar af hálfu Íbúðalánasjóðs.

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 heildarfermetraaverð á hvern [brúttó]⁵⁾ fermetra [rýma byggingar í lokunarflokk A og B, skv. ÍST50]⁶⁾ fari ekki yfir [248]⁷⁾ þúsund krónur að viðbættum [5,6]⁸⁾ milljón króna fastakostnaði á hverja íbúð. [Íbúðalánasjóður metur hagkvæmni og hvort hlutfall sameignar sé eðlilegt miðað við fyrirhuguð not húsnaðis.]⁹⁾ Við mat á því hvort almenn íbúð uppfylli skilyrði um hámarksbyggingarkostnað skv. 2. málsl. skal miða við stofnvirði íbúðar skv. 11. gr. að frádregnu lóðaverði, gatnagerðargjöldum, 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 í janúar ár hvert [...]¹⁰⁾.

Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort byggingarkostnaður íbúðar sé í samræmi við eðlilegan byggingarkostnað og er sjóðnum heimilt að byggja á því mati.

Íbúðalánasjóði 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.

5) Rgl. 116/2018, 1. gr. a-liður.

6) Rgl. 116/2018, 1. gr. b-liður.

7) og 8) Rgl. 116/2018, 1. gr. c-liður.

9) Rgl. 116/2018, 1. gr. d-liður

10) Rgl. 1052/2017, 2. gr. c-liður, orðin “með hliðsjón af þróun byggingarkostnaðar á næstliðnu ári” felld brott.

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 Íbúðalánasjóður 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. Íbúðalánasjóður 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.

Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort kaupverð íbúðar sé í samræmi við markaðsverð.

Íbúðalánasjóður 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.

Íbúðalánasjóður skal auglýsa eftir umsóknum um stofnframlög árlega. Sjóðnum 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 sjóðurinn 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, með nákvæmri sundurliðun, staðfest af sérfræðingi ef við á.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og því hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf, eftir atvikum með hliðsjón af húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags.
7. Hvort óskað sé stofnframlags í formi beins framlags eða vaxtaniðurgreiðslu og hvort sótt sé um viðbótarframlag skv. 8. eða 9. gr.
8. 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 síðasti ársreikningur umsækjanda.
2. Staðfesting á veitingu stofnframlags af hálfu viðkomandi sveitarfélags og í hvaða formi stofnframlag sveitarfélags er veitt.
3. Staðfesting fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
4. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem innheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
5. Kaupsamningur eða verksamningur, ef við á.
6. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

15. gr.

Afgreiðsla umsókna um stofnframlag ríkisins.

Íbúðalánasjóður 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 Íbúðalánasjóður 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 Íbúðalánasjóður umsóknir eftir því hversu vel þær samræmast tilgangi og markmiðum laga og stefnumörkun í húsnæðismálum. Jafnframt er Íbúðalánasjóði heimilt við mat á umsóknum að taka mið af byggðasjónarmiðum 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 eða niðurfellingu gjalda skal Íbúðalánasjóður jafnframt verðmeta framlag sveitarfélags og getur hafnað umsókn telji hann stofnframlag sveitarfélags of hátt verðmetið og kröfur um hagkvæmni þar með ekki uppfylltar.

Við afgreiðslu umsókna skal Íbúðalánasjóður 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. Þó má víkja frá ákvæðum málsgreinar þessarar ef hlutfall umsókna um slíkar íbúðir er lægra.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðu sjóðsins. Sé umsókn samþykkt skal tilgreint hvort sjóðurinn nýtir 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.

Greiðsla stofnframlaga.

Stofnframlag í formi beins framlags skal greitt út í tvennu lagi. Skal greiða helming þess við samþykkt umsóknar og seinni helming þess þegar almenn íbúð hefur verið leigð út gegn afriti af þinglýstum leigusamningi um íbúð. Íbúðalánasjóði er heimilt að veita undanþágu frá þinglýsingu leigusamnings þegar um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði í eigu ríkis, sveitarfélags eða félags sem er að öllu leyti í eigu ríkis eða sveitarfélags eða leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum sem tengjast viðurkenndum menntastofnunum innan hins almenna menntakerfis á Íslandi, sbr. 12. gr. laga um húsnæðisbætur, enda liggi fyrir skriflegur leigusamingur. Umsækjandi skal láta þinglýsa kvöð á eign við veitingu stofnframlags þess efnis að óheimilt sé að þinglýsa öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á almennri íbúð.

Hefja skal greiðslu stofnframlags sem er í formi vaxtaniðurgreiðslu þegar afborgun af láni hefst og hætta greiðslu þegar vaxtaniðurgreiðslan nemur samtals 18%, að viðbættum viðbótarframlögum skv. 8. og 9. gr. ef við á, núvirt af stofnvirði almennrar íbúðar.

Vaxtaniðurgreiðsla er greidd árlega beint til lántaka.

IV. KAFLI

Stofnframlög sveitarfélaga.

17. gr.

Skilyrði fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags.

Stofnframlag sveitarfélags skal nema 12% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði hærra 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 íbúðanna. 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 Íbúðalánasjóður 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. 19. gr., hvaða gögn skuli fylgja umsókn, mat á umsóknum og afgreiðslu þeirra.

18. gr.

Viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á tilteknum svæðum.

Sveitarfélagi er heimilt að veita allt að fjögurra prósentustiga viðbótarframlag vegna íbúða á svæðum innan þess þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði á því að fá fjármögnun á almennum markaði.

Sé óskað eftir framlagi samkvæmt 1. mgr. skal umsókn fylgja rökstuðningur fyrir þörf á viðbótarframlagi og eftir atvikum synjun lánastofnunar á fjármögnun.

19. 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 með nákvæmri sundurliðun, staðfest af sérfræðingi ef við á.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. 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 sveitarfélagsins.
7. Hvort sótt sé um viðbótarframlag skv. 18. gr.
8. 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 síðasti ársreikningur umsækjanda.
2. Staðfesting fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
3. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem innheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
4. Kaupsamningur eða verkamningur, ef við á.
5. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

20. 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 húsnaði sem á að byggja eða kaupa telst hagkvæmt og uppfyllir þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé, hvort þörf sé á leiguhúsnaði 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 húsnaðisáætlunar 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.

21. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga að loknum lánstíma fjármögnunar.

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.

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. Íbúðalánasjóður annast innheimtu endurgreiðslunnar fyrir ríkissjóð og sveitarfélag, nema sveitarfélag óski eftir að innheimta sinn hluta sjálf. Sjóðurinn setur upp endurgreiðsluáætlun að fenginni tillögu eiganda íbúðar. Krafan ber vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá næstu mánaðamótum eftir að lán var greitt upp.

Ef endurgreidd eru bæði stofnframlög ríkis og sveitarfélags skal Íbúðalánasjóður endurgreiða sveitarfélagi sinn hluta af endurgreiðslum í réttu hlutfalli við framlag þess. Sjóðurinn og viðkomandi sveitarfélag skulu gera með sér samkomulag um fyrirkomulag endurgreiðslu samkvæmt ákvæði þessu.

Um innheimtubókun vegna endurgreiðslu stofnframlaga fer eftir almennum reglum um innheimtu sjóðsins.

22. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga við sölu almennrar íbúðar.

Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði Íbúðalánasjóðs og viðkomandi sveitarfélags. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, auk viðbótarframlaga skv. 8., 9. og 18. gr.

Íbúðalánasjóður og viðkomandi sveitarfélag getur 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.

Íbúðalánasjóður getur jafnframt heimilað eiganda almennrar íbúðar að færa sérstakt stofnframlagabókhald. Eigandinn skal þá minnst árlega gera upp stofnframlög gagnvart Íbúðalánasjóði og viðkomandi sveitarfélagi.

23. 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. reglugerðarinnar 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 Íbúðalánasjóður 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 vísar frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar skv. 26. gr. reglugerðar þessarar 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. reglugerðarinnar.

Ber í öllum tilvikum að endurgreiða stofnframlag auk viðbótarframlaga skv. 8., 9. og 18. 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 21. gr. reglugerðarinnar eftir því sem við á.

VI. KAFLI

Húsnæðissjálfsseignarstofnanir.

24. gr.

Efni samþykktu húsnaðissjálfsseignarstofnana.

Í samþykktum eða skipulagsskrá húsnaðissjálfsseignarstofnunar 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 háttað 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 sjálfsseignarstofnun 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 lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.

25. gr.

Viðhaldssjóður.

Húsnaðissjálfsseignarstofnun 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 fasteignamati almennrar íbúðar á ári.
2. Rekstrarafgangur sjálfsseignarstofnunarinnar sem ekki er nýttur til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum.

Í sérstökum tilvikum má að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs 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 húsnæðissjálfsseignarstofnunar. Skal stofnunin sækja um slíkt til Íbúðalánasjóðs og með umsókn skal fylgja greinargerð um stöðu viðhaldssjóðsins, fjárhæð leigugreiðslna, fyrirsjáanlegar framkvæmdir og áhrif tjóns á fjárhag stofnunar.

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

VII. KAFLI

Almennar íbúðir.

26. 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 fasteignamati almennrar íbúðar til að standa undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þess fjár renna í viðhaldssjóð, sbr. 25. gr. Enn fremur skal leigufjárhæðin taka mið af hlutfallslegum rekstrarkostnaði félagsins. Leigufjárhæðin skal jafnframt endurspegla innbyrðis notkunarvirði almennra íbúða í eigu viðkomandi félags.

Ef húsnæðissjálfsseignarstofnun 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.

27. gr.

Heimild til að reikna álag á leigu.

Hafi leigjandi verið yfir tekju- og eignamörkum skv. 6. og 7. gr. síðastliðin þrjú almanaksár er eiganda almennrar íbúðar heimilt að leggja álag á leigu sem ákvörðuð hefur verið skv. 26. 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.

28. 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 honum þinglýst innan mánaðar frá því að hann var undirritaður.

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.

29. gr.

Eftirlit með rekstri almennra íbúða.

Ef Íbúðalánasjóður telur að rekstur almennra íbúða sé ekki í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir eða reglugerð þessa getur sjóðurinn beint tilmælum um úrbætur til eiganda íbúðanna. Er eiganda almennu íbúðanna skylt að hlíta tilmælum Íbúðalánasjóðs.

Ef ekki er farið að fyrirmælum Íbúðalánasjóðs er sjóðnum 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 Íbúðalánasjóður krefjast skipta á búi eigandans.

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

Ákvæði þetta á ekki við um sveitarfélög.

VIII. KAFLI

Önnur ákvæði.

30. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með stoð í 3. mgr. 5. gr., 4. mgr. 8. gr., 8. mgr. 10. gr., 9. mgr. 11. gr., 4. mgr. 12. gr., 8. mgr. 14. gr., 8. 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.

Velferðarráðuneytinu, 21. júní 2016.

Eygló Harðardóttir
félags- og húsnæðismálaráðherra.

Bolli Þór Bollason.

B deild - Útgáfud.: 23. júní 2016