

REGLUGERÐ

um lánaflokka Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til lánveitinga Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar sem stofnað er til skv. 16. gr. laga nr. 44/1998, um húsnaðismál, með síðari breytingum.

2. gr.

Lánaflokkar.

Lánaflokkar Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt reglugerð þessari eru eftirfarandi:

1. Lán til byggingar eða kaupa á dagdvalarstofnunum, þjónustumiðstöðvum, dvalarheimilum, sambýlum og íbúðum sem eru sérhannaðar fyrir þarfir aldraðra.
2. Aukalán til einstaklinga með sérþarfir.
3. Viðgerðarlán.
4. Lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða.
5. Lán til byggingar íbúðarhúsnaðis á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða.
6. Lán til einstaklinga með heimild til vaxtaendurskoðunar.
7. Lán til byggingar eða kaupa á vistheimilum fyrir börn og unglunga.

3. gr.

Lánskjör.

Stjórn Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar ákvarðar vaxtakjör lána samkvæmt reglugerð þessari, sbr. 21. gr. laga um húsnaðismál, með síðari breytingum, og 3. gr. reglugerðar nr. 830/2021, um starfsemi og fjármögnun Húsnaðissjóðs, með hliðsjón af markmiðum lánveitingar og markaðsvöxtum á útgefnum ríkisskuldabréfum að viðbættu álagi til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu stofnunarinnar.

Gjalddagar lána skulu að jafnaði vera 12 á ári en eigi færri en fjórir á ári.

Um lánskjör, þ. á m. lánstíma og láns hlutfall, fer að öðru leyti eftir því sem ákveðið er um einstaka lánaflokka í II.–X. kafla.

4. gr.

Umsóknir.

Umsækjendur um lán samkvæmt reglugerð þessari skulu sækja um lán hjá Húsnaðis- og mannvirkjastofnun og leggja fram þær upplýsingar og gögn sem stofnunin telur þörf á til afgreiðslu lánsúmsóknar.

II. KAFLI

Heimili og dagdvalarstofnanir fyrir aldraða.

5. gr.

Gildissvið.

Lán skv. 1. tölul. 2. gr. er heimilt að veita þeim sem byggja eða kaupa íbúðarhúsnaði sem er sérhannað fyrir þarfir aldraðra í samræmi við 1. tölul. 14. gr. laga nr. 125/1999, um málefni aldraðra, með síðari breytingum, þ.e. dvalarheimili, sambýli og íbúðir, sem og þjónustumiðstöðvar og dagdvalarstofnanir, sbr. 2. og 3. tölul. 13. gr. sömu laga.

6. gr.

Umsóknir og skilyrði.

Lán samkvæmt þessum kafla skulu því aðeins veitt að fyrir liggi rökstudd greinargerð um þörf fyrir framkvæmdir, studd gögnum frá hlutaðeigandi sveitarfélagi. Þá skal framkvæmda- og rekstrar-

leyfi þess ráðherra sem fer með málefni Framkvæmdasjóðs aldraðra einnig fylgja umsókn þegar um er að ræða heimili eða dagdvalarstofnanir fyrir aldraða, sbr. 16. gr. laga um málefni aldraðra, með síðari breytingum.

Umsækjandi skal sýna fram á að hann geti fjármagnað þann hluta byggingarkostnaðar eða kaupverðs húsnæðis sem ekki er lánað til.

7. gr.

Lánsfjárhæð og veðhlutfall.

Við ákvörðun lánsfjárhæðar skal taka tillit til fjármagns frá Framkvæmdasjóði aldraðra og úr ríkissjóði, stofnframlaga ríkis og sveitarfélaga sem og annars fjármagns frá opinberum aðilum til hlutaðeigandi framkvæmda þannig að lán frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og fjármagn frá Framkvæmdasjóði aldraðra, framlag úr ríkissjóði, stofnframlög ríkis og sveitarfélaga auk annars fjármagns frá opinberum aðilum, ef við á, verði samanlagt aldrei hærra en sem nemur kaupverði eða byggingarkostnaði húsnæðisins. Lán skal þó aldrei nema hærri fjárhæð en sem nemur 90% af kaupverði eða byggingarkostnaði húsnæðisins.

Lánveiting samkvæmt þessum kafla getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði húsnæðisins og skal tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi húsnæði.

8. gr.

Lánstími og útgreiðsla láns.

Lánstími getur verið allt að 50 ár.

Heimilt er að greiða út lán samkvæmt þessum kafla þegar skuldabréfi hefur verið þinglýst án athugasemda á þær fasteignir sem samþykkt var að veita lán til byggingar eða kaupa á, auk þess sem staðfesting á framkvæmdalokum eða þinglýstur kaupsamningur um fasteignirnar skal liggja fyrir. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 35. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki, með síðari breytingum.

Þrátt fyrir 2. mgr. er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að greiða út lán vegna byggingar 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 eign.

9. gr.

Uppgreiðsla.

Sé rekstri húsnæðis, sem lánað hefur verið til samkvæmt þessum kafla, hætt eða það tekið undir annan rekstur fellur áhvílandi lán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í gjalddaga og endurgreiðist að fullu. Þinglýsa skal kvöð þessa efnis samhliða þinglýsingu lánsins.

Tilkynna skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um stöðvun rekstrar húsnæðis skv. 1. mgr. án ástæðulausrar tafar.

III. KAFLI

Aukalán til einstaklinga með sérþarfir.

10. gr.

Gildissvið.

Heimilt er að veita fötluðu fólki og þeim sem búa við skerta starfsgetu eða hreyfihömlun aukalán til einstaklinga með sérþarfir skv. 2. tölul. 2. gr., til viðbótar við önnur fasteignaveðlán, ef við á, vegna aukins kostnaðar við breytingar, viðbætur, byggingu eða kaup á íbúð sem leiðir af fötlun viðkomandi. Einnig er heimilt að veita aukalán til forsjáraðila þeirra sem búa við slíka fötlun.

11. gr.

Umsóknir og skilyrði.

Umsókn um lán vegna breytinga, viðbóta eða byggingar íbúðar skal berast áður en framkvæmdir hefjast.

Skilyrði þess að lán samkvæmt þessum kafla sé veitt, eftir atvikum til viðbótar öðrum fasteigna-veðlánnum, er að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telji að fyrir liggja að fötlun viðkomandi leiði til aukins kostnaðar við breytingar, viðbætur, byggingu eða kaup á íbúð.

12. gr.

Lánsfjárhæð og veðhlutfall.

Heimilt er að veita lán fyrir öllum auknum kostnaði við breytingar, viðbætur, byggingu eða kaup á íbúð, sem leiðir af fötlun viðkomandi, þó að hámarki 13.000.000 kr. Fjárhæð þessi skal endurskoðuð í desember ár hvert miðað við þróun byggingarvísitölu.

Lánveiting samkvæmt þessum kafla getur numið allt að 90% af matsverði, byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, eftir því sem við á.

Lántökugjald fer samkvæmt gjaldskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar en getur þó aldrei verið hærra en 0,5% af veittri lánsfjárhæð. Skal því haldið eftir við afgreiðslu lánsins.

13. gr.

Lánstími og útgreiðsla láns.

Lánstími getur verið allt að 40 ár.

Heimilt er að greiða út lán samkvæmt þessum kafla þegar skuldabréfi hefur verið þinglýst án athugasemda á þá fasteign sem samþykkt var að veita lán til breytingar, viðbóta, byggingar eða kaupa á, auk þess sem staðfesting á framkvæmdalokum eða þinglýstur kaupsamningur um fasteignirnar skal liggja fyrir. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 35. gr. laga um mannvirki, með síðari breytingum.

14. gr.

Uppgreiðsla.

Verði eigendaskipti að íbúð fellur áhvílandi lán samkvæmt þessum kafla í gjalddaga og skal greitt upp að fullu. Þinglýsa skal kvöð þessa efnis á íbúðina samhliða þinglýsingu lánsins. Tilkynna skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um eigendaskipti skv. 1. másl. án ástæðulausrar tafar.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilað yfirtöku lánsins við eigendaskipti að íbúð enda rúmist lánið, ásamt öðrum áhvílandi lánnum, innan hámarksláns og veðsetningarhlutfalls stofnunarinnar á þeim tíma.

15. gr.

Flutningur láns.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur heimilað aðila er fengið hefur lán samkvæmt þessum kafla að flytja lánið við sölu íbúðar. Gera skal sömu kröfur um veðtryggingu og giltu við lánveitinguna.

IV. KAFLI

Viðgerðarlán.

16. gr.

Gildissvið.

Viðgerðarlán skv. 3. tölul. 2. gr. er heimilt að veita eigendum félagslegra eignaríbúða til meiri háttar utanhússviðhalds.

Með félagslegri eignaríbúð er átt við íbúðir samkvæmt skilgreiningu 36. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 1. mgr. ákvæðis I til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál.

Lán samkvæmt þessum kafla veitist eingöngu til viðbótar við það/þau lán sem þegar hvíla á íbúðinni frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða lán sem stofnunin hefur yfirtekið samkvæmt eldri lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins.

17. gr.

Umsókn og skilyrði.

Umsókn skal berast Húsnæðis- og mannvirkjastofnun áður en framkvæmdir hefjast. Umsókn skal fylgja kostnaðaráætlun, verklýsing, samþykki byggingarfulltrúa fyrir framkvæmdinni og yfirlýsing frá húsfélagi um framkvæmdina, ef við á. Skilyrði lánveitingar er að hún sé nauðsynleg til að afstýra yfirvofandi tjóni. Að öðru leyti eru skilyrði fyrir lánveitingu eftirfarandi:

1. Að um meiri háttar utanhússviðhald sé að ræða, sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun samþykkir áður en framkvæmdir hefjast, sbr. 18. gr.
2. Að framkvæmdir séu unnar af viðurkenndum byggingarverktökum með útboðum og skal lánveiting taka mið af hagstæðasta tilboði og að verkið sé unnið í samræmi við verklýsingu.
3. Að kostnaður við utanhússviðhald falli ekki undir ákvæði um varasjóð húsnæðismála, sbr. 2. tölul. ákvæðis VIII til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál eða ákvæði 3. mgr. 53. gr. sömu laga.

18. gr.

Meiri háttar utanhússviðhald.

Með meiri háttar utanhússviðhaldi er átt við:

1. *Þak*: Endurbygging á þaki, svo sem þegar skipt er um þakklæðningu og einangrun.
2. *Útveggir*: Sprunguviðgerðir, þéttingar og útveggjaklæðning, að veggir séu brotnir niður og steiptir upp að nýju. Um viðgerð á útidyratröppum gildir sama og um viðgerð á útveggjum.
3. *Gluggar*: Skipti á gluggapóstum, gluggakörmum og glerjum. Skipti á opnanlegum fögum.
4. *Lóðaframkvæmdir*: Endurnýjun á jarðvegslögnum, ef talið er nauðsynlegt að skipta um jarðveg á lóð hússins til að forða húsinu frá vatnsskemmdum.

Í þeim tilvikum þar sem samþykkt hafa verið lán til viðgerða skv. 1.–3. tölul. er jafnframt heimilt að lána fyrir kostnaði vegna utanhússmálningar til sömu verkþátta. Hvorki er lánað til innanhússframkvæmda né frágangs innanhúss. Gildir það einnig enda þótt frágangur innanhúss sé bein afleiðing af utanhússskemmdum og viðgerðum á þeim.

19. gr.

Lánsfjárhæð og veðhlutfall.

Lán samkvæmt þessum kafla getur numið allt að 90% af samþykktum kostnaði samkvæmt mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Undir samþykktan kostnað fellur sá fjármagnskostnaður sem íbúðareigandi kann að bera vegna lántöku við framkvæmdirnar.

20. gr.

Lánstími og útgreiðsla láns.

Lánstími getur verið allt að 40 ár.

Lánið kemur til útgreiðslu þegar Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur staðfest með úttekt sinni að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu.

Lán skal tryggt með veði í hlutaðeigandi íbúð á eftir áhvílandi láni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, ef við á, í óslitinni veðröð.

21. gr.

Innlausn.

Við innlausn félagslegra eignaríbúða eru endurbætur utanhúss metnar samkvæmt mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 6. mgr. ákvæðis II til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál, með síðari breytingum.

V. KAFLI

Lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða.

22. gr.

Gildissvið.

Heimilt er að veita sveitarfélögum, húsnæðissamvinnufélögum, húsnæðisfélögum, sbr. 1. tölul. 3. gr. reglugerðar nr. 805/2020, um lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, með síðari breytingum, sem og öðrum óhagnaðardrifnum leigufélögum lán vegna endurbóta eða viðhalds leiguíbúða skv. 4. tölul. 2. gr.

23. gr.

Umsóknir og skilyrði.

Umsókn um lán til endurbóta og viðhalds leiguíbúða skal berast Húsnæðis- og mannvirkjastofnun áður en framkvæmdir hefjast og skal umsókn fylgja áætlun um fyrirhugaðar framkvæmdir auk kostnaðaráætlunar og framkvæmdatíma. Sé aðili ekki með áhvílandi lán á viðkomandi fasteign í eigu Húsnæðissjóðs eða ÍL-sjóðs skal umsækjandi jafnframt uppfylla skilyrði reglugerðar um lánveitingar til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum samkvæmt lögum um húsnæðismál, með síðari breytingum.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta hvort umfang fyrirhugaðra framkvæmda sé í samræmi við ástand íbúðar og er heimilt að fela sérfróðum aðila að annast slíkt mat fyrir stofnunina. Tryggja skal að framkvæmd leiði ekki til óhóflegrar hækkunar á leiguverði m.t.t. greiðslugetu þess leigjendahóps sem þær eru ætlaðar.

24. gr.

Afgreiðsla umsókna og útgreiðsla láns.

Samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsókn um lán samkvæmt kafla þessum veitir hann umsækjanda lánsvilyrði og ákveður gildistíma þess. Stofnunin getur framlengt lánsvilyrði að ósk umsækjanda og skal ósk þess efnis koma fram fyrir lok gildistíma lánsvilyrðisins. Lánsvilyrði fellur niður ef framkvæmdir eru ekki hafnar fyrir lok gildistíma þess.

Heimilt er að greiða út lán samkvæmt þessum kafla þegar skuldabréfi hefur verið þinglýst án athugasemda á þær fasteignir sem samþykkt var að veita lán til endurbóta eða viðhalds á, auk þess sem staðfesting á framkvæmdalokum skal liggja fyrir. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 35. gr. laga um mannvirki, með síðari breytingum. Umsækjandi skal leggja fram verksamning eða staðfestingu frá iðnmeisturum sem að verkinu komu um umfang og kostnað framkvæmda, eðli þeirra og verklok. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur kallað eftir frekari staðfestingu eða falið sérfróðum aðila að meta markaðsverð húsnæðis eftir breytingar og byggt á því mati.

25. gr.

Lánstími og lánskjör.

Lánstími getur verið allt að 50 ár.

Fjárhæð láns samkvæmt þessum kafla skal ásamt öllum uppfærðum framar áhvílandi lánnum rúmast innan hámarksláns hlutfalls leiguíbúðalána samkvæmt reglugerð um lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, með síðari breytingum.

VI. KAFLI

Lán til byggingar íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða.

26. gr.

Gildissvið.

Heimilt er að veita sveitarfélögum, einstaklingum og öðrum framkvæmdaraðilum lán skv. 5. tölul. 2. gr. í því skyni að tryggja aðgang að lánsfé til byggingar hagkvæmra íbúða á svæðum þar sem erfitt reynist að fá fjármögnun til byggingar á íbúðarhúsnæði eða vaxtakjör eru mun hærrí en á virkari markaðssvæðum. Heimilt er að byggja slíkar íbúðir til eigin nota, sem búseturéttaríbúðir eða til sölu.

Markmið lánveitinganna er að tryggja eðlilegt framboð hagkvæmra íbúða á þessum svæðum, aukið húsnæðisöryggi óháð búsetu og stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði og viðskiptum með íbúðarhúsnæði.

27. gr.

Umsókn og skilyrði.

Lán samkvæmt þessum kafla er heimilt að veita sveitarfélögum, einstaklingum og öðrum framkvæmdaraðilum.

Heimilt er að veita lán samkvæmt þessum kafla telji Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að möguleikar umsækjanda á að fá lán hjá öðrum lánastofnunum séu verulega takmarkaðir eða honum bjóðist einungis lán á verulega hærri kjörum en almennt bjóðast á virkari markaðssvæðum, vegna staðsetningar húsnæðis eða markaðsaðstæðna á svæðinu.

Umsækjandi skal sýna fram á að fyrirhuguð bygging sé í samræmi við húsnæðisþörf samkvæmt húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags, sem staðfest hefur verið af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal jafnframt meta þörf fyrir húsnæði á viðkomandi svæði og getur óskað upplýsinga frá viðkomandi sveitarfélagi um fyrirhugaðar framkvæmdir í sveitarfélaginu.

Um hámarksstærð og hámarksverðmæti íbúðar sem lánað er til samkvæmt þessum kafla fer samkvæmt 14. gr. reglugerðar nr. 1084/2020, um hlutdeildarlán, með síðari breytingum. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita einstaklingi sem byggir íbúð til eigin nota undanþágu frá skilyrði 1. máls. enda sé um hagkvæma íbúð að ræða að mati stofnunarinnar.

Séu íbúðir ætlaðar til sölu skal liggja fyrir samningur lántaka við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skv. 22. gr. sömu reglugerðar.

Umsækjandi skal sýna fram á að hann geti fjármagnað þann hluta framkvæmdar sem ekki er lánað til.

28. gr.

Lánstími, lánskjör og útgreiðsla láns.

Lánstími getur verið allt að 35 ár.

Lán samkvæmt þessum kafla skulu tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi íbúðarhúsnæði.

Lánsfjárhæð getur numið allt að 80% af áætluðum byggingarkostnaði fasteignarinnar en þó að hámarki verið 6 m.kr. umfram áætlað markaðsvirði hennar. Áætlaður byggingarkostnaður og áætlað markaðsvirði fasteignar miðast við mat Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Heimilt er að greiða út lán samkvæmt þessum kafla þegar skuldabréfi hefur verið þinglýst án athugasemda á þær fasteignir sem samþykkt var að veita lán til byggingar á. Lán skal greitt út á framkvæmdatíma í samræmi við framvindu framkvæmdar eða við lok framkvæmdar. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 35. gr. laga um mannvirki, með síðari breytingum.

Sé lán greitt út á framkvæmdatíma skal lánveitingin bundin því skilyrði að stöðvist framkvæmdir eða framkvæmdaraðili lýkur ekki við framkvæmd geti Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leyst til sín verkefnið.

VII. KAFLI

Lán til einstaklinga með heimild til vaxtaendurskoðunar.

29. gr.

Gildissvið.

Heimilt er að veita lán skv. 6. tölul. 2. gr. til einstaklinga vegna kaupa, byggingar eða endurbóta á íbúðarhúsnæði til eigin nota með heimild til vaxtaendurskoðunar með það að markmiði að auka möguleika fólks til að eignast húsnæði á viðráðanlegum kjörum og jafna aðgengi að lánsfé.

30. gr.

Lánsfjárhæð, lánshlutfall o.fl.

Fjárhæð láns samkvæmt þessum kafla getur numið allt að 80% af matsverði íbúðar og skal lánveitingin tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi húsnæði.

Þrátt fyrir 1. mgr. er hámarkslán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar bæði til kaupa á notaðri íbúð og vegna nýbygginga 44 m.kr. Uppfærð áhvílandi lán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og framar áhvílandi veð annarra veðhafa koma til frádráttar fyrrgreindri hámarkslánsfjárhæð lánveitinga samkvæmt þessum kafla.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er óheimilt að veita lán samkvæmt þessum kafla til kaupa á íbúðum sem hafa hærra fasteignamat en 73,3 m.kr.

31. gr.

Umsóknir og afgreiðsla.

Um umsóknir, afgreiðslu og nánari skilyrði og skilmála lána samkvæmt kafla þessum gildir hið sama og um HMS-veðbréf samkvæmt IV. kafla, 14. og 15. gr., VI., VII., og VIII. kafla reglugerðar nr. 970/2016, um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf, með síðari breytingum, sé ekki á annan veg kveðið í kafla þessum.

32. gr.

Lánstími og vaxtakjör.

Lánstími getur verið allt að 40 ár.

Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ákvarðar vexti lána sem veitt eru samkvæmt kafla þessum, sbr. 3. gr. Heimilt er að ákveða að vextir skuli vera fastir til ákveðins tíma en komi til endurskoðunar að þeim tíma loknum í samræmi við gildandi vaxtatöflu á þeim tíma.

VIII. KAFLI

Lán til byggingar eða kaupa á vistheimilum fyrir börn og unglina.

33. gr.

Gildissvið.

Heimilt er að veita lán skv. 7. tölul. 2. gr. til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka, sem fengið hafa leyfi Barnaverndarstofu til að reka heimili eða stofnun samkvæmt barnaverndarlögum, nr. 80/2002, með síðari breytingum, til að byggja eða kaupa vistheimili fyrir börn og unglina.

Um starfsemi félaga og félagasamtaka sem eiga kost á lánum samkvæmt þessum kafla gilda ákvæði reglugerðar um lánveitingar til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum samkvæmt lögum um húsnæðismál, eftir því sem við getur átt.

34. gr.

Umsóknir og skilyrði.

Lánsúmsókn skal fylgja rökstudd greinargerð um þörf fyrir framkvæmdir, studd nauðsynlegum gögnum, þ. á m. umsögn Barnaverndarstofu.

35. gr.

Lánsfjárhæð og veðhlutfall.

Við ákvörðun lánsfjárhæðar skal taka tillit til fjármagns frá opinberum aðilum, þ. á m. úr ríkissjóði til hlutaðeigandi framkvæmda þannig að lán frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og annað fjármagn frá opinberum aðilum verði samanlagt aldrei hærra en sem nemur kaupverði eða byggingarkostnaði. Þrátt fyrir 1. málsl. getur lán að hámarki numið allt að 90% af kaupverði eða byggingarkostnaði húsnæðisins.

Lánveiting samkvæmt þessum kafla skal tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi húsnæði.

36. gr.

Lánstími og útgreiðsla láns.

Lánstími getur verið allt að 50 ár.

Heimilt er að greiða út lán samkvæmt þessum kafla þegar skuldabréfi hefur verið þinglýst án athugasemda á þær fasteignir sem samþykkt var að veita lán til byggingar eða kaupa á, auk þess sem staðfesting á framkvæmdalokum eða þinglýstur kaupsamningur um fasteignirnar skal liggja fyrir. Til staðfestingar á að framkvæmdum sé lokið skal liggja fyrir vottorð um öryggisúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt 35. gr. laga um mannvirki, með síðari breytingum.

Þrátt fyrir 2. mgr. er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að greiða út lán vegna byggingar á framkvæmdatíma. Skulu lán þá greidd út í áföngum eftir framvindu framkvæmdar í samræmi við lánsamning. Framkvæmdalán skal tryggt með 1. veðrétti í hlutaðeigandi eign.

37. gr.

Uppgreiðsla.

Sé rekstri húsnæðis sem lánað hefur verið til samkvæmt þessum kafla hætt eða það tekið undir annan rekstur fellur áhvílandi lán í gjalddaga og skal greitt upp að fullu. Þinglýsa skal kvöð þessa efnis á húsnæðið samhliða þinglýsingu lánsins.

Tilkynna skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um breytingar skv. 1. mgr. án ástæðulausrar tafar.

IX. KAFLI

Reglur stjórnar.

38. gr.

Lánareglur.

Í reglum er stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnun setur skal kveðið nánar á um inntak og framkvæmd ákvæða reglugerðar þessarar. Skulu reglurnar lagðar árlega fyrir stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hljóta staðfestingu hennar fyrir 1. febrúar ár hvert.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast kynningu á reglum þessum og skulu þær vera aðgengi-
legar á vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

X. KAFLI

Gildistaka.

39. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 2. mgr. 16. gr. og 50. gr. laga um húsnæðismál, með síðari breytingum, öðlast þegar gildi.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 57/2009, um lánaflokka Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, með síðari breytingum.

Félagsmálaráðuneytinu, 12. nóvember 2021.

Ásmundur Einar Daðason.

Gissur Pétursson.