

REGLUGERÐ

um hlutdeildarlán.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til hlutdeildarlána sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár og eru undir tilteknum tekjumörkum með það að markmiði að brúa eiginfjákröfu við íbúðar kaup fyrir þá sem þess þurfa samkvæmt VI. kafla A í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998.

2. gr.

Framkvæmdaraðili.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast framkvæmd hlutdeildarlána samkvæmt lögum um húsnæðismál og reglugerð þessari.

Þegar teknar eru ákvarðanir um réttindi og skyldur samkvæmt lögum um húsnæðismál og reglugerð þessari gilda stjórnarsýslulög, nr. 37/1993.

II. KAFLI

Rafræn málsmeðferð.

3. gr.

Rafræn málsmeðferð.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal bjóða umsækjendum upp á rafræna miðlun upplýsinga við meðferð máls samkvæmt lögum um húsnæðismál og reglugerð þessari.

Um rafræna málsmeðferð samkvæmt lögum um húsnæðismál og reglugerð þessari gilda að öðru leyti ákvæði stjórnarsýslulaga, sbr. einkum IX. kafla laganna.

4. gr.

Rafrænar undirskriftir.

Umsækjendur skulu staðfesta þær upplýsingar sem fram koma í umsókn um hlutdeildarlán og umboð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun afli nauðsynlegra upplýsinga og gagna með rafrænni undirskrift eða rafrænni auðkenningu, eftir því sem við á, eða eiginhandarundirskrift.

Rafræn undirskrift og rafræn auðkenning skv. 1. mgr., sbr. einnig lög um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti, fer fram með rafrænum skilríkjum og er þá átt við vottorð á rafrænu formi sem vistað er á símkorti, debetkorti, sérstökum einkaskilríkjum eða á minnislykli, er tengir sannprófunargögn við vottorðshafa og staðfestir hver hann er.

III. KAFLI

Umsóknir og úthlutunarreglur.

5. gr.

Umsókn um hlutdeildarlán.

Umsækjandi skal sækja um hlutdeildarlán til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Umsækjandi skal vera 18 ára eða eldri.

Umsókn skal vera á þar til gerðum eyðublöðum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á rafrænu formi eða á pappír. Umsóknareyðublöð skulu vera aðgengileg almenningi á vefsíðu stofnunarinnar og á þjónustuskrifstofum hennar.

Rafrænar umsóknir skulu berast Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í gegnum vefgátt á vefsíðu stofnunarinnar en umsóknir á pappír skulu berast einhverri af þjónustuskrifstofum stofnunarinnar.

6. gr.
Efni umsókna.

Í umsókn um hlutdeildarlán skal tilgreina:

1. Nafn og kennitölu umsækjanda.
2. Heimilisfang umsækjanda.
3. Samþykkt kautilboð vegna íbúðarhúsnæðis sem sótt er um hlutdeildarlán til kaupa á, ef við á, annars upplýsingar um á hvaða landsvæði umsækjandi hyggist kaupa íbúð.
4. Netfang umsækjanda.
5. Fjölskyldustærð.
6. Sérstakar þarfir umsækjanda eða fjölskyldu, ef við á.
7. Hvort umsækjandi óski eftirleiðis eftir því að miðlun upplýsinga við meðferð málsins verði rafræn, hafi umsókn verið á pappír.
8. Aðrar þær upplýsingar sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telur þörf á til að unnt sé að staðreyna að umsækjandi uppfylli skilyrði hlutdeildarlána og tilgreindar eru á umsóknareyðublaði.

7. gr.
Fylgigögn með umsóknum.

Umsókn um hlutdeildarlán skulu fylgja upplýsingar og gögn til staðfestingar á eigin fé umsækjanda auk greiðslumats frá þeirri lánastofnun sem umsækjandi hyggst taka lán með 1. veðrétti hjá. Liggi slíkt greiðslumat ekki fyrir við umsókn um hlutdeildarlán skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma greiðslumat á umsækjanda samhliða umsókn um hlutdeildarlán. Þá skal umsókn fylgja söluýfirlit íbúðarhúsnæðis sem sótt er um hlutdeildarlán til kaupa á, liggi fyrir samþykkt kautilboð um íbúðarhúsnæðið.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal afla eftirfarandi gagna á grundvelli umboðs til upplýsingaöflunar, sbr. 1. mgr. 4. gr., til staðfestingar á að umsækjandi uppfylli skilyrði fyrir veitingu hlutdeildarláns:

1. Afrit af síðasta skattframtali umsækjanda.
2. Afrit af staðgreiðsluskrá ríkisskattstjóra vegna umsækjanda síðastliðna 12 mánuði.
3. Staðfesting á að umsækjandi hafi ekki átt íbúðarhúsnæði síðastliðin 5 ár.
4. Önnur þau gögn sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telur þörf á til að unnt sé að staðreyna að umsækjandi uppfylli skilyrði hlutdeildarlána eða undanþágur frá þeim skilyrðum sem tilgreind eru á umsóknareyðublaði.

8. gr.
Meðferð umsókna.

Umsókn um hlutdeildarlán skal tekin til efnislegrar meðferðar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar allar nauðsynlegar upplýsingar og gögn hafa borist frá umsækjanda, sbr. 6. og 7. gr. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta hvort umsækjandi uppfylli skilyrði þess að fá hlutdeildarlán. Við mat á því skal meðal annars horft til eigna og skulda umsækjanda, greiðslumats frá lánastofnun og aðstæðna umsækjanda.

Berist Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ekki nauðsynlegar upplýsingar og gögn frá umsækjanda skal stofnunin upplýsa umsækjanda um það og veita honum hæfilegan frest til að veita þær upplýsingar og gögn sem stofnunin óskar eftir.

Óski Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eftir frekari upplýsingum og gögnum frá umsækjanda til að staðreyna að hann uppfylli skilyrði hlutdeildarlána skal umsækjandi veita slíkar upplýsingar innan hæfilegs frests sem stofnunin ákveður.

Þegar allar nauðsynlegar upplýsingar og gögn hafa borist Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fer með umsókn skv. 9. gr.

Hafi nauðsynlegar upplýsingar og gögn frá umsækjanda ekki borist Húsnæðis- og mannvirkjastofnun innan 45 daga frá þeim degi sem umsóknin barst stofnuninni er henni heimilt að vísa umsókninni frá, enda hafi umsækjanda verið veitt tækifæri til að bæta úr skorti á upplýsingum eða gögnum en hann ekki orðið við þeirri beiðni innan veitts frests.

9. gr.

Úthlutun hlutdeildarlána.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal úthluta hlutdeildarlánunum sex sinnum á ári. Miða skal við að þrjár úthlutanir fari fram á tímabilinu 1. janúar til 30. júní og þrjár úthlutanir á tímabilinu 1. júlí til 31. desember ár hvert. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal auglýsa umsóknarfrest, s.s. á vefsíðu stofnunarinnar fyrir hverja úthlutun.

Dugi fjármagn sem til úthlutunar er hverju sinni ekki til að anna eftirspurn eftir lánunum skal dregið af handahófi úr umsóknum þeirra umsækjenda sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána og hljóta þeir þá hlutdeildarlán eða lánsvilyrði eftir því hvort staðfest kautilboð liggur fyrir eða ekki. Umsækjendur með samþykkt kautilboð um íbúðarhúsnæði njóta forgangs að hlutdeildarlánunum umfram þá sem ekki hafa samþykkt kautilboð. Enn fremur skal miða við að ár hvert úthluti stofnunin að minnsta kosti 20% hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins. Skulu umsóknir umsækjenda sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána flokkaðar í eftirfarandi flokka við hverja úthlutun:

1. Umsóknir utan höfuðborgarsvæðis þar sem umsækjandi er með samþykkt kautilboð.
2. Umsóknir á höfuðborgarsvæði þar sem umsækjandi er með samþykkt kautilboð.
3. Umsóknir utan höfuðborgarsvæðis án samþykkt kautilboðs.
4. Umsóknir á höfuðborgarsvæði þar sem umsækjandi er án samþykkt kautilboðs.

Fyrst skal úthlutað til flokks 1 að lágmarki 20% þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni en þó að hámarki því hlutfalli sem samsvarar hlutfalli umsókna til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins af heildarfjölda umsókna skv. 4. málsl. 2. mgr., nema annað sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. málsl. 2. mgr. að teknu tilliti til fyrri úthlutana ársins.

- a. Nemi fjöldi umsókna í flokki 1 a.m.k. 20% þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni skal því næst úthlutað til flokks 2. Sé fjármagn enn fyrir hendi til úthlutunar eftir úthlutun til flokks 1 og 2, skal næst úthlutað til flokks 3, en þó þannig að heildarfjármagn sem úthlutað er til flokka 1 og 3 samsvari að hámarki hlutfalli umsókna vegna íbúða utan höfuðborgarsvæðisins af heildarfjölda umsókna skv. 4. málsl. 2. mgr., nema annað sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. málsl. 2. mgr. að teknu tilliti til fyrri úthlutana ársins.
- b. Nemi fjöldi umsókna í flokki 1 ekki a.m.k. 20% þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni skal því næst úthlutað til flokks 3 en þó þannig að heildarfjármagn sem úthlutað er til flokka 1 og 3 samsvari að hámarki hlutfalli umsókna vegna íbúða utan höfuðborgarsvæðisins af heildarfjölda umsókna skv. 4. málsl. 2. mgr., nema annað sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. málsl. 2. mgr. að teknu tilliti til fyrri úthlutana ársins. Því næst skal hlutdeildarlánunum úthlutað til flokks 2 og, eftir atvikum, flokks 4, sé fjármagn enn fyrir hendi.

Nemi eftirspurn eftir hlutdeildarlánunum til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins ekki 20% þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni skal því ráðstafað til flokks 2 og, eftir atvikum, flokks 4.

Sé eftirspurn eftir hlutdeildarlánunum innan tiltekins flokks umfram það fjármagn sem til úthlutunar er til hans skal dregið af handahófi úr umsóknum þeirra umsækjenda sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána í viðkomandi flokki.

IV. KAFLI

Skilyrði hlutdeildarlána.

10. gr.

Tekju- og eignamörk.

Hlutdeildarlán til umsækjenda með tekjur undir 7.560.000 kr. á ári miðað við einstakling eða 10.560.000 kr. á ári samanlagt fyrir hjón eða sambúðarfólk miðað við síðastliðna 12 mánuði getur numið allt að 20% kaupverðs. Við þær tekjur bætast 1.560.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu.

Þó er heimilt að veita allt að 30% hlutdeildarlán til einstaklinga með lægri tekjur en 5.018.000 kr. á ári eða til hjóna eða sambúðarfólks með samanlagt lægri tekjur en 7.020.000 kr. á ári miðað við síðastliðna 12 mánuði. Við þær tekjur bætast 1.560.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu. Um heimild þessa fer skv. 10. gr. a.

Með tekjum er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt 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.

10. gr. a.

Heimild til að veita allt að 30% hlutdeildarlán.

Heimilt er að veita allt að 30% hlutdeildarlán til einstaklinga með lægri tekjur en greinir í 2. mgr. 10. gr. ef umsækjandi getur ekki fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði með 20% eða lægra hlutdeildarláni. Við mat á því hvort umsækjandi uppfylli skilyrði 1. málsl. skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma heildarmat á aðstæðum umsækjanda á grundvelli þeirra upplýsinga og gagna skv. 6. og 7. gr., m.a. greiðslugetu hans samkvæmt greiðslumati, hvort sem um skattskyldar tekjur er að ræða eða aðrar greiðslur.

Hlutfall hlutdeildarláns samkvæmt þessari grein skal miðast við þörf umsækjanda að teknu tilliti til greiðslugetu hans, eigin fjár og lánveitingar á fyrsta veðrétti. Ekki skal veitt herra hlutdeildarlán en þörf er á til að umsækjandi geti fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði með hlutdeildarláni.

11. gr.

Önnur almenn skilyrði hlutdeildarlána.

Til þess að geta fengið hlutdeildarlán þarf umsækjandi, auk þess að vera undir tekjumörkum 10. gr., að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

1. Umsækjandi skal sýna fram á að hann geti ekki fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði nema með hlutdeildarláni.
2. Umsækjandi má hvorki eiga annað íbúðarhúsnæði né hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár.
3. Umsækjandi þarf að leggja fram eigið fé sem nemur að lágmarki 5% kaupverðs. Með eigin fé er átt við þá fjárhæð sem eftir verður þegar skuldir hafa verið dregnar frá eignum umsækjanda. Eigi umsækjandi meira en 5% eigið fé kemur það sem umfram er til lækkunar hlutdeildarláni, sbr. þó 3. mgr. 16. gr.
4. Umsækjandi þarf að standast greiðslumat vegna lánsfjármögnunar sem nemur mismun á eigin fé og hlutdeildarláni annars vegar og kaupverði íbúðarinnar hins vegar.
5. Meðalafborganir fasteignaláns skv. 4. tölul. mega ekki nema meira en 40% ráðstöfunartekna umsækjanda. Með ráðstöfunartekjum er átt við brúttótekjur að frádregnum tekjuskatti, fjármagnstekjuskatti, skyldugreiðslum launamanna, sjálfstætt starfandi og atvinnulausra, ef við á, til félagslegra trygginga svo og framlög vinnuveitenda til félagslegra trygginga.
6. Lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skal að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára.
7. Lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skal við lántöku nema að hámarki kaupverði íbúðarhúsnæðisins að frádregnu hlutdeildarláni og eigin fé umsækjanda.

12. gr.

Íbúðir sem keyptar verða með hlutdeildarláni.

Aðeins er lánað til kaupa á nýjum íbúðum sem hafa verið samþykktar af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina sbr. 23. gr. Með nýjum íbúðum er átt við íbúðir sem ekki hafa verið nýttar til íbúðar áður.

Þrátt fyrir skilyrði 1. mgr. er heimilt að veita hlutdeildarlán til kaupa á hagkvæmum eldri íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins í húsnæði sem hlotið hefur gagngerar endurbætur, enda sé ástand íbúðar þannig að jafna megi til ástands nýrrar íbúðar. Seljandi íbúðar skal óska eftir staðfestingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um að íbúðin uppfylli skilyrði þessarar málsgreinar áður en hún er sett á sölu. Að þeirri staðfestingu fenginni skal seljandi nota markaðsefni hlutdeildarlána við sölu íbúðarinnar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal innheimta gjald vegna ástandsskoðunar íbúðar og mati á endurbótum sem greiðist af seljanda.

Með hagkvæmum íbúðum er átt við íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk og önnur skilyrði samkvæmt reglugerð þessari. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort íbúð uppfylli skilyrði um hagkvæmni og ástand.

13. gr.

Hagkvæmni, gæði og ástand íbúðar.

Byggingaraðili skal sjá til þess að rekstur íbúða verði hagkvæmur m.t.t. orku- og viðhaldsþarfar.

Stærðir íbúða skulu miðaðar við fjölskyldustærðir kaupenda, sbr. 14. gr., og skulu íbúðir útbúnar og innréttaðar í samræmi við kröfur samtímans og þess gætt að sameiginleg rými henti fjölskyldustærð. Tekið skal mið af nýtingarþörfum íbúa til framtíðar litið eftir því sem við á.

Íbúðir skulu vera fullkláraðar og búnar nauðsynlegu fylgifé fasteigna sem og nauðsynlegri sameign. Lóð skal hönnuð með þarfir íbúa að leiðarljósi.

Leitast skal við að hafa íbúðir staðsettar í nálægð við góðar almenningssamgöngur, græn svæði til útivistar og nauðsynlega þjónustu og stuðla að félagslegri blöndun. Jafnframt skal leitast við að draga eins og unnt er úr kolefnisspori íbúða og stuðla að nýsköpun í mannvirkjagerð við uppbyggingu hagkvæmra íbúða.

Um fyrirkomulag og ástand íbúða fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar, þar á meðal ákvæði um algilda hönnun.

Heimilt er að samþykkja lánveitingu þótt íbúð sé ekki tilbúin til afhendingar enda liggi fyrir undirritaður kaupsamningur um íbúðina og að íbúðin verði tilbúin til afhendingar innan sex mánaða frá undirritun kaupsamnings.

14. gr.

Hámarksverð og stærðir íbúða.

Umsækjanda er heimilt að festa kaup á íbúðarhúsnæði með einu auka svefnherbergi umfram þarfir fjölskyldunnar á umsóknardegi miðað við fjölskyldustærð. Þó er heimilt að víkja frá viðmiði 1. málsl. vegna sérstakra aðstæðna umsækjanda eða fjölskyldu hans, s.s. þegar þörf er á auka herbergi vegna aðstoðarfólks vegna fötlunar. Við mat á fjölskyldustærð skal, auk umsækjanda, líta til fjölda barna eða ungmenna undir 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu.

Hámarksverð hagkvæmra íbúða skal miðast við bæði fermetrafjölda íbúðar og herbergjafjölda hennar þannig að bæði skilyrði þar að lútandi séu uppfyllt innan viðkomandi verðflokks og er sem hér segir:

1. Á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. í Garðabæ, Hafnarfjarðarkaupstað, Kópavogsbæ, Mosfellsbæ, Reykjavíkurborg og Seltjarnarnesbæ:

<i>Herbergjafjöldi</i>	<i>Fermetrar</i>	<i>Hámarksverð</i>
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 30 m ²	27.500.000 kr.
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 40 m ²	32.000.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 50 m ²	36.500.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 60 m ²	41.000.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 70 m ²	46.000.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 80 m ²	49.500.000 kr.
Að lágmarki 3 svefnherbergi	Að lágmarki 90 m ²	54.000.000 kr.
Að lágmarki 4 svefnherbergi	Að lágmarki 100 m ²	58.500.000 kr.

2. Á vaxtarsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins, þ.e. í Akraneskaupstað, Akureyrarbæ, Grindavíkurbæ, Hveragerðisbæ, Reykjanesbæ, Sveitarfélaginu Árborg og Sveitarfélaginu Vogum:

<i>Herbergjafjöldi</i>	<i>Fermetrar</i>	<i>Hámarksverð</i>
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 30 m ²	24.500.000 kr.
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 40 m ²	28.500.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 50 m ²	32.500.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 60 m ²	36.500.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 70 m ²	40.500.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 80 m ²	44.000.000 kr.
Að lágmarki 3 svefnherbergi	Að lágmarki 90 m ²	48.000.000 kr.
Að lágmarki 4 svefnherbergi	Að lágmarki 100 m ²	52.000.000 kr.

3. Á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða:

<i>Herbergjafjöldi</i>	<i>Fermetrar</i>	<i>Hámarksverð</i>
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 30 m ²	23.000.000 kr.
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 40 m ²	26.500.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 50 m ²	30.500.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 60 m ²	34.500.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 70 m ²	38.000.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 80 m ²	41.000.000 kr.
Að lágmarki 3 svefnherbergi	Að lágmarki 90 m ²	45.000.000 kr.
Að lágmarki 4 svefnherbergi	Að lágmarki 100 m ²	48.500.000 kr.

Ráðherra skal endurskoða hámarksverð skv. 2. mgr. ár hvert.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal ákvarða heimilað söluverð íbúðar innan hámarksverðs skv. 2. mgr. með tilliti til söluverðs sambærilegra íbúða, vænts verðgildis íbúðarinnar á almennum markaði og gagna frá byggingaraðila um áætlað söluverð, sbr. 2. mgr. 23. gr.

15. gr.

Mat á getu til að fjármagna íbúðarkaup án hlutdeildarláns.

Við mat á því hvort umsækjandi uppfylli skilyrði 1. tölul. 11. gr. um að hann skuli sýna fram á að hann geti ekki fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði nema með hlutdeildarláni skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma einstaklingsbundið heildarmat á aðstæðum umsækjanda hverju sinni á grundvelli þeirra upplýsinga og gagna sem tilgreind eru í 6. og 7. gr. Umsækjandi skal þannig sýna fram á m.t.t. tekna og eigna sem og ráðstöfunartekna hans og framfærslubyrði að hann eigi hvorki nægilegt eigið fé til kaupa á íbúð, að teknu tilliti til til láns hlutfalls sem lánastofnanir miða við við lánveitingu til fasteignakaupa, né sé sennilegt að hann verði fær um að leggja fyrir slíka fjárhæð í fyrirsjáanlegri framtíð með tilliti til skulda, eigna og fjárhagslegra og félagslegra aðstæðna hans að öðru leyti.

16. gr.

Undanþágur frá almennum skilyrðum hlutdeildarlána.

Þrátt fyrir skilyrði 1. mgr. 10. gr. um að umsækjandi sé undir ákveðnum tekjumörkum er heimilt að veita umsækjanda hlutdeildarlán vegna óvenjuhárrar framfærslubyrði vegna sérstakra aðstæðna hans, svo sem vegna veikinda eða fötlunar umsækjanda eða fjölskyldumeðlima hans sem hafa haft mikinn kostnað í för með sér, sem hefur valdið því að hann hefur ekki getað safnað nægu eigin fé til kaupa á íbúðarhúsnæði.

Þrátt fyrir skilyrði 2. tölul. 11. gr. um að umsækjandi megi hvorki eiga annað íbúðarhúsnæði né hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár er heimilt að veita umsækjanda hlutdeildarlán þó hann hafi verið skráður eigandi fasteignar á síðastliðnum fimm árum hafi hann eignast lítinn eignarhlut í íbúð í arf. Skal þá miðað við að andvirði eignarhlutarins nægi ekki eða hafi ekki nægt til að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup nema umsækjandi sýni fram á að vandkvæðum sé bundið að selja eignarhlutann og að hann geti ekki nýtt fasteignina til eigin búsetu.

Þrátt fyrir skilyrði 3. tölul. 11. gr. um að eigi umsækjandi meira en 5% eigið fé komi það sem umfram er til lækkunar á hlutdeildarláni er umsækjanda heimilt að halda eftir:

- lausafjármunum sem undanskildir eru fjárnámi skv. 43. gr. laga um aðför,
- hóflegri bifreið miðað við fjölskyldustærð og aðstæður viðkomandi,
- sérútbúinni bifreið sem er nauðsynleg vegna fötlunar eða sjúkdóms,
- fjármunum sem nauðsynlegir eru til að laga íbúð að sérstökum þörfum vegna fötlunar eða sjúkdóms umsækjanda eða annarra heimilismanna,
- skaðabótum og váttryggingabótum fyrir líkamstjón,
- allt að 1,5% af kaupverði íbúðarinnar til annarra ráðstafana, svo sem til að mæta óvæntum útgjöldum,
- allt að 20% hlut í íbúð sem hann hefur eignast fyrir arf eða á annan hátt, enda sé sýnt fram á að vandkvæðum sé bundið að selja eignarhlutann.

Þrátt fyrir skilyrði 6. tölul. 11. gr. um að lán sem komi á undan hlutdeildarláni í veðröð skuli að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára er heimilt að veita hlutdeildarlán með lengri lánstíma enda taki umsækjandi

óverðtryggt lán og fái ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þar að lútandi, svo sem um áhrif lánslengdar á eiginfjármýndun í íbúðarhúsnæðinu.

V. KAFLI

Lánsvilyrði, lánakjör og útgreiðsla lána.

17. gr.

Lánsvilyrði.

Ef sótt hefur verið um hlutdeildarlán án þess að fyrir liggi samþykkt kautilboð í íbúð veitir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsækjanda lánsvilyrði fyrir láni að tiltekinni fjárhæð vegna kaupa á íbúð upp að ákveðinni stærð. Lánsvilyrðið gildir í þrjá mánuði frá útgáfudegi. Hafi umsækjandi ekki skilað inn samþykktu kautilboði innan gildistíma lánsvilyrðisins fellur það úr gildi. Ekki er heimilt að framlengja lánsvilyrði.

18. gr.

Lánakjör.

Hlutdeildarlán er veitt í formi skuldabréfs sem kaupandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar með veði í íbúðinni.

Hlutdeildarlán skulu tryggð á öðrum veðrétti eða á næsta veðrétti í óslitinni veðröð á eftir fasteignaláni eða fasteignalánum sem tekin eru til kaupa á húsnæðinu samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda og bera hvorki vexti né afborganir. Lánstími er 10 ár frá útgáfudegi skuldabréfs. Þó er heimilt að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, að undangenginni ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um endurfjármögnunarmöguleika og framlengingu lánsins áður en lánstíma lýkur, þó þannig að lánstími verði ekki lengri en 25 ár samtals. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal meta stöðu umsækjanda og leiðbeina honum um endurfjármögnunarmöguleika sína áður en sótt er um framlengingu lánstíma.

Óheimilt er að flytja hlutdeildarlán yfir á aðra fasteign.

Óheimilt er að endurfjármagna þau lán sem tekin voru til kaupa á íbúðarhúsnæðinu þannig að veðhlutfall hækki nema hlutdeildarlánið sé samtímis endurgreitt að fullu. Miða skal við veðhlutfall eins og það er þegar lán til endurfjármögnunar er tekið.

Við eigendaskipti að íbúð skal greiða upp hlutdeildarlánið. Þó er ekki skylt að greiða upp hlutdeildarlán við sölu eignarhluta í íbúð milli hjóna eða sambúðarfólks við skilnað eða sambúðarslit enda yfirtaki sá einstaklingur sem kaupir hlut hins jafnframt hans hluta hlutdeildarlánsins.

19. gr.

Útgreiðsla lána.

Heimilt er að greiða út hlutdeildarlán þegar skuldabréfi skv. 18. gr. hefur verið þinglýst án athugasemda á íbúðina sem lánið var veitt til kaupa á auk þess sem þinglýstur kaupsamningur um íbúðina skal liggja fyrir ásamt staðfestingu á framkvæmdalokum í formi vottorðs um öryggisúttekt byggingarfulltrúa skv. 35. gr. laga um mannvirki.

VI. KAFLI

Endurgreiðsla hlutdeildarlána.

20. gr.

Endurgreiðsla hlutdeildarlána.

Hlutdeildarlán skal endurgreitt við sölu fasteignar eða að 10 árum liðnum. Þó er heimilt að sækja um framlengingu lánstíma í fimm ár í senn, sbr. 3. málsl. 2. mgr. 18. gr.

Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur hvort söluverð sé í samræmi við markaðsverð sambærilegra eigna og getur fengið verðmat óháðs fasteignasala telji hún söluverð óeðlilegt og miðað endurgreiðslukröfu við það. Um mat á endurgreiðslufjárhæð fer skv. 21. gr.

Lántaka er heimilt að greiða lánið fyrr að hluta eða að öllu leyti og skulu slíkar greiðslur nema að lágmarki 5% af matsvirði eignar hverju sinni samkvæmt verðmati óháðs fasteignasala.

Lántaki skal greiða umsýsluþóknun og verðmat vegna endurgreiðslu hlutdeildarláns eða greiðslu inn á lánið.

21. gr.

Mat á endurgreiðslufjárhæð.

Ef til endurgreiðslu kemur eða krafa um endurgreiðslu stofnast vegna sölu fasteignar metur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hvort söluverð sé í samræmi við markaðsverð sambærilegra fasteigna á viðkomandi verðsvæði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að óska eftir verðmati óháðs fasteignasala og taka mið af því við mat á endurgreiðslufjárhæð. Við endurgreiðslu án undanfarandi sölu fasteignarinnar skal taka mið af verðmati óháðs fasteignasala við mat á endurgreiðslufjárhæðinni og verðsjá fasteigna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Hið sama gildir ef lántaki ætlar að endurgreiða hlutdeildarlán að hluta.

VII. KAFLI

Samstarf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við byggingaraðila.

22. gr.

Efni samnings.

Byggingaraðilar sem hyggjast byggja íbúðir sem heimilt verði að fjármagna með hlutdeildarláni skulu gera samning við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um samstarf. Í samningi skal m.a. fjallað um reglulegt samráð aðila og gagnkvæma upplýsingagjöf um byggingarframkvæmdir, notkun markaðsefnis hlutdeildarlána, veitingu forsamþykkis skv. 23. gr., riftunarheimildir og önnur skilyrði sem byggingaraðili skal uppfylla á samningstíma. Samningar skulu vera ótímabundnir.

23. gr.

Forsamþykki íbúða.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir forsamþykki til byggingaraðila sem gert hefur samstarfssamning skv. 22. gr. um að íbúð sem byggingaraðili hyggst hefja byggingu á eða hefur byggt uppfylli skilyrði reglugerðar þessarar um hagkvæmni. Forsamþykki veitir byggingaraðila heimild til að auglýsa íbúð til kaupa með hlutdeildarláni. Forsamþykki felur ekki í sér skuldbindingu af hálfu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að veita einstaklingi hlutdeildarlán til kaupa á viðkomandi íbúð.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leggur mat á hvort íbúð uppfylli skilyrði um hagkvæmni skv. 13. og 14. gr. á grundvelli söluverðs sambærilegra íbúða, vænts verðgildis íbúðarinnar á almennum markaði og gagna frá byggingaraðila um áætlað söluverð. Á grundvelli þess mats skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun meðal annars ákvarða heimilað söluverð íbúðar og tilgreina það í forsamþykki samkvæmt þessari grein. Byggingaraðila er óheimilt að auglýsa íbúð með markaðsefni hlutdeildarlána á hærri söluverði en tilgreint er í forsamþykkinu. Verði breytingar á forsendum heimilaðs söluverðs íbúðar er byggingaraðila heimilt að óska eftir endurmati stofnunarinnar á því. Íbúð verður ekki keypt með hlutdeildarláni á hærri verði en tilgreint hefur verið sem heimilað söluverð í forsamþykki íbúðarinnar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur kallað eftir frekari upplýsingum frá byggingaraðila telji stofnunin þörf á.

Heimilt er að afturkalla forsamþykki sem veitt hefur verið byggingaraðila vegna einstakra íbúða uppfylli þær á síðari stigum ekki skilyrði um hagkvæmni.

VIII. KAFLI

Tímabundin útleiga íbúðarhúsnæðis og gjaldfellingarheimildir.

24. gr.

Tímabundin útleiga íbúðarhúsnæðis.

Lántaki skal eiga lögheimili í íbúðarhúsnæðinu sem keypt var með hlutdeildarláni og óheimilt er að leigja það út nema með samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita samþykki fyrir tímabundinni útleigu íbúðarhúsnæðis sem keypt hefur verið með hlutdeildarláni, enda hafi lántaki búið í því í að lágmarki tvö ár, vegna:

- atvinnu lántaka fjarri lögheimili hans enda leggi hann fram ráðningarsamning því til staðfestingar,
- náms lántaka sem hann stundar fjarri lögheimili enda leggi hann fram staðfestingu á skólavist,

- c. veikinda lántaka, maka hans eða barns sem er á framfæri umsækjanda, enda leggi hann fram vottorð læknis um nauðsyn þess að viðkomandi sækji heilbrigðisþjónustu fjarri lögheimili sínu,
- d. fötlunar lántaka, maka hans eða barns sem er á framfæri umsækjanda, sem krefst langvarandi dvalar fjarri lögheimili sínu, s.s. vegna meðferðar sjúkdóms eða endurhæfingar, enda leggi hann fram vottorð læknis um nauðsyn þess að viðkomandi sækji heilbrigðisþjónustu fjarri lögheimili sínu,
- e. annarra málefnaþegra ástæðna þegar sérstakar aðstæður lántaka, eða fjölskyldu hans, leiða til þess að lántaki þurfi að dveljast fjarri lögheimili sínu, s.s. vegna dvalar á áfangahæð.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita undanþágu frá skilyrði 2. mgr., um að lántaki hafi búið í íbúðarhúsnæði í að lágmarki tvö ár, þegar brýn nauðsyn er á að lántaki dveljist fjarri lögheimili sínu vegna sérstakra aðstæðna hans eða fjölskyldu hans samkvæmt liðum c-e 2. mgr. þessarar greinar.

Lántaka er skylt að afskrá lögheimili sitt af íbúð sem hlutdeildarlán hvílir á sé hún leigð tímabundið út. Þó er lántaka heimilt að hafa lögheimili í húsnæðinu á meðan hann stundar nám erlendis, sbr. 9. gr. laga um lögheimili og aðsetur, nr. 80/2018.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að veita lántaka heimild til tímabundinnar útleigu íbúðarhúsnæðis til allt að fimm ára nema sérstakar aðstæður réttlæti annað.

25. gr.

Gjaldfellingarheimild.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að gjaldfella hlutdeildarlán flytji lántaki úr íbúðarhúsnæðinu, leigi það út án heimildar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skv. 24. gr., eða kaupi annað íbúðarhúsnæði á lánstímanum. Hið sama gildir komi í ljós að rangar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingar hafi vísitandi verið veittar eða lántaki hefur látið hjá líða að veita nauðsynlegar upplýsingar til grundvallar veitingu hlutdeildarláns, sbr. einnig 7. gr.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að afla nauðsynlegra upplýsinga ef grunur leikur á að veitt hafi verið hlutdeildarlán á grundvelli vísitandi rangrar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingagjafar af hálfu lántaka. Hafi hlutdeildarlán verið veitt á slíkum grundvelli skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gjaldfella hlutdeildarlánið og krefjast endurgreiðslu sem nemur sama hlutfalli af verðmæti íbúðarinnar á þeim tímapunkti sem gjaldfellingarheimild er beitt og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal ákvarða endurgreiðslukröfu miðað við verðmæti íbúðar samkvæmt verðmæti óháðs fasteignasala og verðsjá fasteigna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er hér átt við allar þær aðstæður sem haft geta áhrif á rétt lántaka til hlutdeildarláns, t.d. hjúskaparstöðu, tekjur, eignir o.fl. Í því skyni getur reynst nauðsynlegt að afla upplýsinga frá þriðja aðila um aðstæður lántaka, en hér er einnig átt við aðra aðila en þá sem skyldugir eru til að veita upplýsingar, t.d. stjórnir húsfélaga, námsstofnun eða vinnuveitendur.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal upplýsa lántaka um fyrirhugaða gjaldfellingu og veita honum andmælarétt eða færi á úrbótum, eftir því sem við getur átt. Þá skal stofnunin gæta að rannsóknar- og leiðbeiningaskyldum sínum í hvívetna við ákvörðunartöku um gjaldfellingu.

IX. KAFLI

Gildistaka.

26. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með stöð í 1., 5., 6. og 7. mgr. 29. gr. a., 3. tölul. 1. mgr. 29. gr. b. og 1. mgr. 29. gr. d. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, tekur þegar gildi.

Ákvæði til bráðabirgða.

II.

Tímabundin undanþága frá hámarksverði vegna aðstæðna á byggingarstað eða skilmála á byggingarreit.

Þrátt fyrir ákvæði 3. mgr. 12. gr. og 2. mgr. 14. gr. er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt fram til ársloka 2021 að veita undanþágu frá hámarksverði á höfuðborgarsvæðinu skv. 1. tölul. 2. mgr. 14. gr. Undanþágan er bundin við þau tilvik og þau svæði þar sem byggingarkostnaður er hærri en almennt gerist vegna aðstæðna á byggingarstað eða skilmála á byggingarreit, sem valda því að ekki er unnt að byggja innan viðmiða 14. gr. um

hámarksverð. Hækkun samkvæmt framangreindu getur þó ekki numið meira en 10% af hámarksverði íbúðar skv. 1. tölul. 2. mgr. 14. gr. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur óskað eftir frekari upplýsingum og gögnum frá byggingaraðila um í hverju hærri byggingarkostnaður felist telji hún þörf á.

Undanþáguákvæði þessarar greinar verður ekki beitt samhliða undanþágu frá hámarksverðum 14. gr. samkvæmt ákvæði til bráðabirgða III við reglugerð þessa. Uppfylli íbúð skilyrði beggja undanþága skal álag á hámarksverð skv. 14. gr. reiknast samkvæmt þeirri undanþágu sem byggingaraðili óskar eftir.

III.

Tímabundin undanþága frá hámarksverðum vegna íbúða sem óhagkvæmt er að breyta.

Þrátt fyrir ákvæði 3. mgr. 12. gr. og 2. mgr. 14. gr. er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt fram til ársloka 2021 að samþykkja álag á hámarksverð íbúða sem þegar hafa verið byggðar, íbúða sem eru í byggingu eða sem fyrir liggja samþykkt byggingaráform um við gildistöku reglugerðar þessarar enda sé verkefni svo langt á veg komið eða þess eðlis að óhagkvæmt sé að breyta stærðum til samræmis við hagkvæmniviðmið skv. 14. gr. og íbúðirnar uppfylla að öðru leyti skilyrði reglugerðar þessarar.

Undanþága þessa ákvæðis nær eingöngu til íbúða af eftirfarandi stærðum:

Fermetrar
35,1 - 39,9 m ²
45,1 - 49,9 m ²
55,1 - 59,9 m ²
65,1 - 69,9 m ²
75,1 - 79,9 m ²
85,1 - 89,9 m ²
95,1 - 99,9 m ²
105,1 - 109,9 m ²

Álag á hámarksverð íbúða reiknast hlutfallslega miðað við fermetrafjölda og getur að hámarki numið 1.800.000 kr. á íbúð. Hámarksverð íbúðar ræðst af herbergjafjölda og stærð íbúðar skv. 14. gr.

Dugi fjármagn sem til úthlutunar er hverju sinni ekki til að anna eftirspurn eftir hlutdeildarlánnum í viðkomandi úthlutun, sbr. 9. gr., skulu íbúðir sem uppfylla hagkvæmniviðmið skv. 14. gr. njóta forgangs umfram íbúðir sem seldar eru með álagi á hámarksverð samkvæmt ákvæði þessu.

Undanþáguákvæði þessarar greinar verður ekki beitt gr. samkvæmt ákvæði til bráðabirgða II við reglugerð þessa. Uppfylli íbúð skilyrði beggja undanþága skal álag á hámarksverð skv. 14. gr. reiknast samkvæmt þeirri undanþágu sem byggingaraðili óskar eftir.

Athugasemdir ritstjóra

Varðandi áhrif 833/2021, í b. lið 10 gr er getið þessa að texti bætist við 2. málsl. en metið sem svo að textinn bætist við 3. málsl.

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.