# 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 eiginfjárkröfu við íbúðarkaup 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 stjórnsýslulög, nr. 37/1993.

**II. kafli.**

**Rafræn málsmeðferð**

### 3. gr.

#### Heimild til rafrænnar málsmeðferðar

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 stjórnsýslulaga, 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 eiginhandarundirskrift.

Rafræn undirskrift skv. 1. mgr. 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 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 stofnuninni eða einhverri af þjónustuskrifstofum hennar.

Umsækjandi skal undirrita umsókn um hlutdeildarlán með rafrænni undirskrift eða eiginhandarundirskrift, sbr. 4. gr., til staðfestingar á þeim upplýsingum sem þar koma fram.

6. gr.

Efni umsókna

Í umsókn um hlutdeildarlán skal tilgreina:

1. Nafn og kennitölu umsækjanda.
2. Heimilisfang umsækjanda.
3. Samþykkt kauptilboð vegna íbúðarhúsnæðis sem sótt er um hlutdeildarlán til kaupa á, ef við á, annars upplýsingar um á hvaða landssvæði umsækjandi hyggist kaupa íbúð.
4. Netfang umsækjanda.
5. Fjölskyldustærð.
6. Sérstakar þarfir umsækjanda eða fjölskyldu, ef við á.
7. Söluyfirlit íbúðarhúsnæðis sem sótt er um hlutdeildarlán til kaupa á.
8. Hvort umsækjandi óski eftirleiðis eftir því að miðlun upplýsinga við meðferð málsins verði rafræn, hafi umsókn verið á pappír.
9. 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 eftirfarandi gögn til staðfestingar á að umsækjandi uppfylli skilyrði fyrir veitingu hlutdeildarláns:

1. Afrit af síðasta skattframtali.
2. Afrit af staðgreiðsluskrá ríkisskattstjóra síðastliðna 12 mánuði.
3. Staðfesting á eigin fé umsækjanda.
4. Greiðslumat frá lánastofnun.
5. Upplýsingar um hagi umsækjanda og framtíðarhorfur.
6. Staðfesting á að hafa ekki átt íbúðarhúsnæði síðastliðin 5 ár.
7. Önnur þau gögn sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun telur þörf á til að unnt sé að staðreyna að umsækjandi uppfylli skilyrði hlutdeildarlána og 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 viðkomandi, greiðslumats frá lánastofnun og aðstæðna viðkomandi.

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 skal stofnunin taka ákvörðun um veitingu hlutdeildarláns svo fljótt sem verða má.

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 hlutdeildarlánum sex sinnum á ári. Úthlutanir skulu fara fram 20. febrúar, 20. apríl, 20. júní, 20. ágúst, 20. október og 20. desember ár hvert.

Dugi fjármagn sem til úthlutunar er hverju sinni ekki til að anna eftirspurn eftir lánunum skal dregið úr þeim umsækjendum sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána. Umsækjendur með samþykkt kauptilboð um íbúðarhúsnæði njóta forgangs að hlutdeildarlánum umfram þá sem ekki hafa samþykkt kauptilboð. Enn fremur skal miða við að ár hvert úthluti stofnunin að minnsta kosti 20% hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins. Skulu umsóknir flokkaðar í eftirfarandi flokka:

1. Umsóknir utan höfuðborgarsvæðis þar sem umsækjandi er með samþykkt kauptilboð.
2. Umsóknir á höfuðborgarsvæði með samþykkt kauptilboð.
3. Umsóknir utan höfuðborgarsvæðis án samþykkts kauptilboðs.
4. Umsóknir á höfuðborgarsvæði án samþykkts kauptilboðs.

Fyrst skal úthluta til flokks 1 að lágmarki 20% þeirra hlutdeildarlána sem til úthlutunar eru hverju sinni en þó að hámarki þeim fjölda sem samsvarar hlutfalli umsókna til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins af heildarfjölda umsókna sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána í viðkomandi úthlutun, nema slíkt sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. málsl. 2. mgr. Því næst skal hlutdeildarlánum úthlutað til flokks 2. Sé fjármagn enn fyrir hendi til úthlutunar að því búnu, skal næst úthlutað til flokks 3 en þó þannig að heildarfjöldi hlutdeildarlána samkvæmt flokkum 1 og 3 samsvari að hámarki hlutfalli umsókna vegna íbúða utan höfuðborgarsvæðisins af heildarfjölda umsókna sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána í viðkomandi úthlutun, nema slíkt sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. málsl. 2. mgr. Nemi eftirspurn eftir hlutdeildarlánum til kaupa á íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins ekki 20% af þeim hlutdeildarlánum sem til ráðstöfunar eru hverju sinni skal þeim ráðstafað til flokks 2 og, eftir atvikum, flokks 4. Sé eftirspurn eftir hlutdeildarlánum innan tiltekins flokks umfram fjölda þeirra hlutdeildarlána sem til úthlutunar eru til hans skal dregið úr viðkomandi umsóknum.

## 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 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 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 býr á heimilinu.

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.

### 11. gr.

Önnur almenn skilyrði hlutdeildarlána

Til þess að geta fengið hlutdeildarlán þarf umsækjandi, til viðbótar því 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. 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 mega ekki nema meira en 40% ráðstöfunartekna umsækj­anda.
6. Lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skal að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára.

### 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. Með nýjum íbúðum er átt við íbúðir sem ekki hafa verið seldar 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.

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 og ástand íbúðar*

 Byggingaraðili skal sjá til þess að íbúðir séu svo hagkvæmar og hóflegar sem frekast er kostur í því skyni að unnt verði að selja þær á viðráðanlegu verði fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.

Íbúðir skulu þannig hannaðar að þær séu einfaldar að allri gerð. Stærðir íbúða skulu miðaðar við fjölskyldustærðir kaupenda, sbr. 14. gr., og skulu þær fullkláraðar og búnar nauðsynlegu fylgifé fasteigna sem og nauðsynlegri sameign.

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

 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.

Hámarksverð hagkvæmra íbúða skal miðast við fermetrafjölda íbúðar og skal vera sem hér segir:

1. Á höfuðborgarsvæðinu:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Fermetrar* | *Herbergjafjöldi* | *Hámarksverð*  |
| Frá 40 m² til allt að 50 m² | Stúdíóíbúð | 32.000.000,- kr. |
| Frá 51 m² til allt að 60 m² | Að lágmarki 1 svefnherbergi | 36.500.000,- kr. |
| Frá 61 m² til allt að 70 m² | Að lágmarki 1 svefnherbergi | 40.500.000,- kr. |
| Frá 71 m² til allt að 80 m² | Að lágmarki 2 svefnherbergi | 46.000.000,- kr. |
| Frá 81 m² til allt að 90 m² | Að lágmarki 2 svefnherbergi | 49.500.000,- kr. |
| Frá 91 m² til allt að 100 m² | Að lágmarki 3 svefnherbergi | 54.000.000,- kr. |
| Frá 101 m² til allt að 110 m² | Að lágmarki 4 svefnherbergi | 58.500.000,- kr. |

2. Á vaxtarsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Fermetrar* | *Herbergjafjöldi* | *Hámarksverð*  |
| Frá 40 m² til allt að 50 m² | Stúdíóíbúð | 28.500.000,- kr. |
| Frá 51 m² til allt að 60 m² | Að lágmarki 1 svefnherbergi | 32.500.000,- kr. |
| Frá 61 m² til allt að 70 m² | Að lágmarki 1 svefnherbergi | 36.500.000,- kr. |
| Frá 71 m² til allt að 80 m² | Að lágmarki 2 svefnherbergi | 40.500.000,- kr. |
| Frá 81 m² til allt að 90 m² | Að lágmarki 2 svefnherbergi | 44.000.000,- kr. |
| Frá 91 m² til allt að 100 m² | Að lágmarki 3 svefnherbergi | 48.000.000,- kr. |
| Frá 101 m² til allt að 110 m² | Að lágmarki 4 svefnherbergi | 52.000.000,- kr. |

3. Á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Fermetrar* | *Herbergjafjöldi* | *Hámarksverð*  |
| Frá 40 m² til allt að 50 m² | Stúdíóíbúð | 26.500.000,- kr. |
| Frá 51 m² til allt að 60 m² | Að lágmarki 1 svefnherbergi | 30.500.000,- kr. |
| Frá 61 m² til allt að 70 m² | Að lágmarki 1 svefnherbergi | 34.500.000,- kr. |
| Frá 71 m² til allt að 80 m² | Að lágmarki 2 svefnherbergi | 38.000.000,- kr. |
| Frá 81 m² til allt að 90 m² | Að lágmarki 2 svefnherbergi | 41.000.000,- kr. |
| Frá 91 m² til allt að 100 m² | Að lágmarki 3 svefnherbergi | 45.000.000,- kr. |
| Frá 101 m² til allt að 110 m² | Að lágmarki 4 svefnherbergi | 48.500.000,- kr. |

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 og skoðun á aðstæðum umsækjanda hverju sinni. 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 lánshlutfalls 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 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 þrátt fyrir að hann hafi verið skráður eigandi fasteignar á síðastliðnum fimm árum hafi hann eignast lítinn eignarhlut í íbúð tímabundið í arf.

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:

1. hóflegri bifreið,
2. sérútbúinni bifreið sem er nauðsynleg vegna fötlunar eða sjúkdóms,
3. fjármunum sem nauðsynlegir eru til að laga íbúð að sérstökum þörfum vegna fötlunar eða sjúkdóms umsækjenda eða annarra heimilismanna,
4. allt að 1,5% af kaupverði íbúðarinnar til annarra ráðstafana.
5. 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 þótt lánstíminn sé lengri enda taki umsækjandi óverðtryggt lán og fái ráðgjöf Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þar að lútandi, svo sem um áhrif lánslengdar á eiginfjármyndun í íbúðarhúsnæðinu.

## V. kafli.

## Lánsvilyrði, lánakjör og útgreiðsla lána

### 17. gr.

### *Lánsvilyrði*

Ef sótt hefur verið um hlutdeildarlán án þess að fyrir liggi samþykkt kauptilboð vegna íbúðarhúsnæðis sem sótt er um lán til kaupa á 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 kauptilboði innan gildistíma lánsvilyrðisins fellur það úr gildi. Ekki er heimilt að framlengja lánsvilyrði.

18. gr.

*Lánakjör*

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 ber 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 lán verði aldrei veitt til meira en 25 ára 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 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. 36. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

**VI.**

**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. 1. 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. Sé lán endurgreitt án þess að íbúð sé seld skal miða endurgreiðslufjárhæð við verðmat óháðs fasteignasala og verðsjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

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. Heimilt er að óska eftir verðmati óháðs fasteignasala og miða við það við mat á endurgreiðslurfjárhæð. Við endurgreiðslu án undanfarandi sölu fasteignarinnar skal miða við verðmat óháðs fasteignasala við mat á endurgreiðslufjárhæðinni. Sama gildir ef lántaki ætlar að endurgreiða hlutdeildarlán að hluta og skal hann þá greiða kostnað vegna verðmatsins.

**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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og byggingaraðila skal m.a. fjallað um reglulegt samráð 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.

 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leggur mat á hvort íbúð uppfylli skilyrði um hagkvæmni á grundvelli gagna frá byggingaraðila um byggingarkostnað og áætlað söluverð. 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 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. Flytji kaupandi lögheimili sitt úr íbúðarhúsnæðinu, leigi það út án heimildar eða kaupi annað íbúðarhúsnæði er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að gjaldfella lánið, sbr. 25. gr.

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:

1. atvinnu lántaka fjarri lögheimili hans enda leggi hann fram ráðningarsamning því til staðfestingar,
2. náms lántaka sem hann stundar fjarri lögheimili enda leggi hann fram staðfestingu á skólavist,
3. veikinda lántaka, eða barns sem er á framfæri hans, enda leggi hann fram vottorð læknis um nauðsyn þess að hann sæki heilbrigðisþjónustu fjarri lögheimili sínu,
4. fötlunar lántaka, eða barns sem er á framfæri hans, sem krefst langvarandi dvalar fjarri lögheimili sínu, s.s. vegna meðferðar sjúkdóms eða endurhæfingar, enda leggi hann fram vottorð læknis um nauðsyn þess að hann sæki heilbrigðisþjónustu fjarri lögheimili sínu,
5. annarra málefnalegra ástæðna þegar sérstakar aðstæður lántaka, eða fjölskyldu hans, leiða til þess að lántaki þurfi að dveljast fjarri lögheimili sínu, s.s. vegna dvalar á áfangaheimili.

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 skal að veita lántaka heimild til tímabundinnar útleigu íbúðarhúsnæðis til að hámarki 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 vísvitandi verið veittar eða lántaki hefur látið hjá líða að veita nauðsynlegar upplýsingar til grundvallar veitingu hlutdeildarláns

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að afla upplýsinga ef grunur leikur á að veitt hafi verið hlutdeildarlán á grundvelli vísvitandi rangra, villandi eða ófullnægjandi upplýsingagjafar eða upplýsingaskorts. Þegar hlutdeildarlán hefur verið veitt á slíkum grundvelli skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gjaldfella hlutdeildarlánið og krefjast endurgreiðslu þess miðað við verðmæti íbúðarinnar á þeim tímapunkti. 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 stoð 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.

#### Félagsmálaráðuneytinu, xx. október 2020.

Ásmundur Einar Daðason

### félags- og barnamálaráðherra.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Gunnhildur Gunnarsdóttir.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_