

REGLUGERÐ

um breytingu á reglugerð nr. 1084/2020, um hlutdeildarlán, með síðari breytingum.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr. reglugerðarinnar:

- a. 4. másl. 2. mgr. orðast svo: Skulu umsóknir umsækjenda sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána flokkaðar í eftirfarandi flokka við hverja úthlutun.
- b. 2. tölul. 2. mgr. orðast svo: Umsóknir á höfuðborgarsvæði þar sem umsækjandi er með samþykkt kauptilboð.
- c. 3. tölul. 2. mgr. orðast svo: Umsóknir utan höfuðborgarsvæðis þar sem umsækjandi er án samþykkt kauptilboðs.
- d. 4. tölul. 2. mgr. orðast svo: Umsóknir á höfuðborgarsvæði þar sem umsækjandi er án samþykkt kauptilboðs.
- e. 3. mgr. orðast svo: 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. másl. 2. mgr., nema annað sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. másl. 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. másl. 2. mgr., nema annað sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. másl. 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. másl. 2. mgr., nema annað sé nauðsynlegt til að uppfylla ákvæði 3. másl. 2. mgr. að teknu tilliti til fyrri úthlutana ársins. Því næst skal hlutdeildarlánnum úthlutað til flokks 2 og, eftir atvikum, flokks 4, sé fjármagn enn fyrir hendi.
- f. 4. mgr. orðast svo: Nemi eftirspurn eftir hlutdeildarlánnum 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.
- g. 5. mgr. orðast svo: Sé eftirspurn eftir hlutdeildarlánnum 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.

2. gr.

Við 2. mgr. 10. gr. reglugerðarinnar bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Um heimild þessa fer skv. 10. gr. a.

3. gr.

Á eftir 10. gr. reglugerðarinnar kemur ný grein, 10. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

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. másl. 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 hærra hlutdeildarlán en þörf er á til að umsækjandi geti fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði með hlutdeildarláni.

4. gr.

Við 11. gr. reglugerðarinnar bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skal við lántöku nema að hámarki kaupverði íbúðarhúsnæðisins að frádregnu hlutdeildarláni og eigin fé umsækjanda.

5. gr.

Á eftir orðunum „sammings byggingaraðilans við stofnunina“ í 1. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar kemur: sbr. 23. gr.

6. gr.

Orðin „íbúðir séu svo hagkvæmar sem frekast er kostur í því skyni að unnt verði að selja þær á viðráðanlegu verði fyrir þá sem hyggjast festa kaup á íbúðum með hlutdeildarláni og að“ í 1. mgr. 13. gr. reglugerðarinnar falla brott.

7. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 14. gr. reglugerðarinnar:

- a. 2. tölul. 1. mgr. orðast svo: 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.

- b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi: 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.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 16. gr. reglugerðarinnar:

- a. Orðin „þegar mörg börn eru á framfæri umsækjanda eða“ í 1. mgr. falla brott.
b. Á eftir orðunum „hóflegri bifreið“ í b-lið 3. mgr. kemur: miðað við fjölskyldustærð og aðstæður viðkomandi.

9. gr.

Í stað lokamálsliðar 2. mgr. 20. gr. kemur nýr málsliður er orðast svo: Um mat á endurgreiðslufjárhæð fer skv. 21. gr.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 21. gr. reglugerðarinnar:

- a. 2. másl. orðast svo: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að óska eftir verðmati óháð fasteignasala og taka mið af því við mat á endurgreiðslufjárhæð.
b. Við 2. másl. bætist: og verðsjá fasteigna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.
c. 4. másl. orðast svo: Hið sama gildir ef lántaki ætlar að endurgreiða hlutdeildarlán að hluta.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 23. gr. reglugerðarinnar:

- a. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Forsamþykki felur ekki í sér skuldbindingu af hálfu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að veita einstaklingi hlutdeildarlán til kaupa á viðkomandi íbúð.
- b. 2. mgr. orðast svo: 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 hærra 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 hærra verði en tilgreint hefur verið sem heimilað söluverð í forsamþykki íbúðarinnar.
- c. Á eftir 2. mgr. kemur ný málsgrein er verður 3. mgr., svohljóðandi: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur kallað eftir frekari upplýsingum frá byggingaraðila telji stofnunin þörf á.

12. gr.

3. másl. 2. mgr. 25. gr. reglugerðarinnar orðast svo: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal ákvarða endurgreiðslukröfu miðað við verðmæti íbúðar samkvæmt verðmæti óháðs fasteignasala og verðsjá fasteigna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

13. gr.

Ákvæði til bráðabirgða I í reglugerðinni fellur brott.

14. gr.

Við ákvæði til bráðabirgða II í reglugerðinni bætist ný málsgrein, svohljóðandi: 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.

15. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á ákvæði til bráðabirgða III í reglugerðinni:

- a. Fyrirsögn orðast svo: *Tímabundin undanþága frá hámarksverðum vegna íbúða sem óhagkvæmt er að breyta.*
- b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi: Undanþáguákvæði þessarar greinar verður ekki beitt samhliða undanþágu frá hámarksverðum 14. 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.

16. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með stoð í 1., 5., 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 og tekur til úthlutana hlutdeildarlána sem fram fara eftir gildistöku hennar.

Félagsmálaráðuneytinu, 13. júlí 2021.

Ásmundur Einar Daðason.

Gissur Pétursson.