

## REGLUGERÐ

### um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

#### I. KAFLI

##### Inngangur.

###### 1. gr.

###### Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um kaup á íbúðarhúsnæði sem staðsett er innan þéttbýlismarka Grindavíkurbæjar eins og þau eru skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélagsins við gildistöku laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024, sem hafa verið í þinglýstri eigu (i) dánarbús, að því gefnu að fasteignin hafi verið nýtt til heimilishalds, eða (ii) einstaklings með lögheimili sitt skráð í viðkomandi fasteign í samræmi við 3. mgr. 1. gr. laganna.

Gildissvið þessarar reglugerðar nær jafnframt til húsnæðis sem er enn í smíðum, að því gefnu að húsnæðið sé vátryggt með brunatryggingu húseignar í smíðum.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skal heimilt að víkja frá skilyrði um lögheimili einstaklings ef persónulegar aðstæður svo sem nám, vinna eða annað skýrir skráningu á lögheimili annars staðar tímabundið. Hér undir geta t.d. fallið þær aðstæður að húsnæði hafi verið keypt ekki löngu fyrir 10. nóvember 2023 en lögheimilisskráning ekki verið flutt eða þinglýst eignarheimild ekki verið gefin út.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skal gildissvið reglugerðarinnar jafnframt ná til handhafa búseturéttar í íbúðarhúsnæði sem að öðru leyti fellur undir gildissvið þessarar reglugerðar og laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024, enda liggja fyrir samkomulag félagsins við viðkomandi samvinnufélag sem starfar á grundvelli laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003.

###### 2. gr.

###### Fasteignafélagið Þórkatla ehf.

Ráðherra, f.h. ríkissjóðs, hefur komið á fót eignaumsýslufélagi sem ber heitið Fasteignafélagið Þórkatla ehf. sem skal annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis sem fellur undir gildissvið reglugerðarinnar í samræmi við 2. mgr. 2. gr. laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024.

#### II. KAFLI

##### Fyrirkomulag og skilmálar kaupa á eignum.

###### 3. gr.

###### Umsókn um sölu.

Starfrækja skal umsóknarvef, þar sem eigendur fasteigna sem falla undir gildissvið reglugerðar þessarar geta óskað eftir því að Fasteignafélagið Þórkatla ehf. kaupi húsnæði sitt samkvæmt ákvæðum laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024. Jafnframt skal heimilt að koma óskum um sölu á framfæri með skriflegu erindi til félagsins.

Taka skal á móti umsóknum skv. 1. mgr. til 31. desember 2024. Með umsókn um sölu skulu fylgja upplýsingar um þinglýsta eigendur þeirrar fasteignar sem umsókn tekur til, ásamt upplýsingum um eignarhald fasteignarinnar og upplýsingar um fjárhæðir sem umsækjandi hefur fengið greiddar úr Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna fasteignarinnar. Leitast skal við að afla framangreindra upplýsinga úr opinberum kerfum í gegnum umsóknarvef skv. 1. mgr. eða samkvæmt heimild umsækjanda.

Einnig skal umsækjandi tilgreina hvort og þá hvaða forgangsréttindi hann kys að öðlast yfir hinni seldu fasteign, sbr. III. kafla, þ.e. (i) kauprétt, (ii) forkaupsrétt og/eða (iii) forleigurétt. Umsækjandi skal jafnframt tilgreina þann afhendingardag sem óskað er eftir, en afhendingardagur skal vera dagur sem fellur til á milli 1-3 mánaða frá undirritunardegi kaupsamnings.

Telji Fasteignafélagið Þórkatla ehf. umsókn ófullnægjandi af einhverjum ástæðum, skal umsækjanda tilkynnt um það skriflega og honum gefið færi á að bæta úr ágöllum áður en umsókn er afgreidd. Félagið skal óska eftir þeim gögnum sem telja má nauðsynleg til þess að meta hvort skilyrði fyrir sölu séu uppfyllt. Séu skilyrði sölu ekki uppfyllt, reynist umsókn ófullnægjandi eftir að umsækjanda er

gefinn kostur á að bæta úr henni, eða umsækjandi afhendir ekki umbeðin gögn innan hæfilegs frests sem tilgreindur er í gagnabeiðni, skal félagið að synja umsókn um sölu.

#### 4. gr.

##### *Kaup íbúðarhúsnæðis.*

Fasteignafélagið Þórkatla ehf. skal samþykkja allar umsóknir sem uppfylla skilyrði reglugerðar þessarar og laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024 og berast fyrir 31. desember 2024.

Í samþykki felst að félagið skuldbindur sig til að kaupa viðkomandi húsnæði sem umsókn snýr að ásamt því að taka yfir bótarétt vegna húsnæðisins, svo sem frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands og eftir atvikum kröfu á Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna kostnaðar við niðurrif og förgun. Jafnframt tekur félagið, að ósk umsækjanda, yfir áhvílandi veðlán frá eftirlitsskyldum aðilum, ÍL-sjóði eða Húsnæðissjóði að gefnu samþykki viðkomandi lánveitanda.

#### 5. gr.

##### *Kaupverð, greiðsla, kaupsamningur, afsal og afhending.*

Um kaupverð vegna fasteigna sem keyptar eru samkvæmt lögum um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024 og ákvæðum reglugerðar þessarar skal fara samkvæmt 3. og 4. gr. laganna eftir því sem við á.

Við undirritun kaupsamnings skal greiða kaupsamningsgreiðslu, sem skal nema 95% af kaupverðinu, sbr. þó frádráttarliði skv. 3. og 4. mgr. en við útgáfu afsals skal greiða afsalsgreiðslu, sem skal nema 5% af kaupverðinu, sbr. þó frádráttarlið skv. 4. og 5. mgr.

Frá kaupsamningsgreiðslunni skal draga andvirði váttryggingabóta sem seljandi hefur fengið greiddar frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna hinnar seldu fasteignar og fjárhæð sem nemur uppgreiðsluverðmæti ógjaldfallinna áhvílandi veðlána á fasteigninni á greiðsludegi, að því marki sem áhvílandi veðlán eru tekin yfir.

Einnig skal draga frá kaupsamningsgreiðslu eða eftir atvikum afsalsgreiðslu andvirði verðrýrnunar sem hin selda fasteign hefur orðið fyrir vegna aðgerða seljanda fyrir afhendingardag, svo sem með því að hann hafi fjarlægð það sem telst til eðlilegs fylgifyjár í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Frá afsalsgreiðslunni skal draga fjárhæð sem nemur andvirði krafna sem fallnar voru í gjalddaga á afhendingardegi fasteignar og sem tengjast eignarhaldi íbúðarhúsnæðis, t.d. vegna brunatrygginga, fasteignagjalda og húsfélagsgjalda.

Seljandi, sem hefur fengið umsókn sína um sölu samþykkt, og Fasteignafélagið Þórkatla ehf. skulu undirrita kaupsamning og afsal á því formi sem Fasteignafélagið Þórkatla ehf. ákveður. Afhendingardagur skal vera sá sem tilgreindur er af seljanda í umsóknarferli og skal útgáfudagur afsals vera einum mánuði eftir afhendingardag.

### III. KAFLI

#### **Skilmálar og útfærsla forgangsréttar.**

#### 6. gr.

##### *Almennt.*

Í kaupsamningi skal kveðið á um forgangsrétt seljanda að hinni seldu fasteign, óski seljandi eftir slíkum rétti í umsókn sinni. Forgangsréttur skal vera í formi kaupréttar skv. 7. gr., forkaupsréttar skv. 8. gr. og/eða forleiguréttar skv. 9. gr. Skal þessi forgangsréttur gilda til 1. mars 2027 eða til seinni tíma, verði hann framlengdur í samræmi við bráðabirgðaákvæði II laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024.

Kveðið verður á um forgangsrétt í kaupsamningum um keypt íbúðarhúsnæði og verður þar til gerðri kvöð þinglýst á keyptar eignir, annaðhvort í sérstökum skjölum eða í þinglýstum kaupsamningum og/eða afsölum.

Forgangsréttur samkvæmt þessum kafla er einungis í þágu seljanda samkvæmt kaupsamningum við Fasteignafélagið Þórkötlu ehf. sem gerðir eru á grundvelli þessarar reglugerðar og laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024 og er ekki framseljanlegur til annarra, en skylduerfingar seljanda skulu þó erfa réttinn við andlát seljanda.

Félaginu er óheimil ráðstöfun eigna sem háðar eru forgangsrétti, til annarra en forgangsréttarhafa, með útleigu eða sölu, áður en mat samkvæmt bráðabirgðaákvæði II laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024 hefur farið fram.

## 7. gr.

*Kaupréttur.*

Óski seljandi fasteignar eftir því að honum verði veittur kaupréttur í samræmi við 6. gr. skal kveðið á um slík réttindi í kaupsamningi við seljanda og skulu réttindin vera í samræmi við 2. og 3. mgr.

Í kauprétti felst að kaupréttarhafa sé hvenær sem er á gildistíma forgangsréttarins heimilt að nýta kauprétt sinn og tilkynnir hann það þá til Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf. með sannanlegum hætti og óskar eftir því að gengið verði til kaupsamningsgerðar. Kaupverð nemur 95% af skráðu brunabótamati viðkomandi fasteignar þegar kaupréttur er nýttur, nema sérstök rök séu til lækkunar. Kauprétt er eingöngu heimilt að nýta að fullu en ekki að hluta.

Þá felur kaupréttur í sér að hafi Fasteignafélagið Þórkötla ehf. samþykkt kauptilboð í fasteignina á gildistíma forgangsréttarins, að teknu tilliti til bráðabirgðaákvæðis II í lögum nr. 16/2024, beri því að tilkynna kaupréttarhafa með sannanlegum hætti um tilboðið og bjóða kaupréttarhafa að nýta kauprétt sinn. Kaupréttarhafi hefur þá 15 daga frá því að honum barst tilkynningin til að svara skriflega tilboði Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf. Kjósi kaupréttarhafi að nýta ekki kauprétt sinn innan tilskilins frests að slíkri tilkynningu fenginni, fellur allur forgangsréttur sem kaupréttarhafi kann að eiga niður.

## 8. gr.

*Forkaupsréttur.*

Óski seljandi fasteignar eftir því að honum verði veittur forkaupsréttur í samræmi við 6. gr. skal kveðið á um slík réttindi í kaupsamningi við seljanda og skulu réttindin vera í samræmi við 2. mgr.

Í forkaupsrétti felst að hafi Fasteignafélagið Þórkötla ehf. samþykkt kauptilboð í fasteignina á gildistíma forgangsréttarins, að teknu tilliti til bráðabirgðaákvæðis II í lögum nr. 16/2024, beri því að bjóða forkaupsréttarhafa með sannanlegum hætti að neyta forkaupsréttar síns. Söluverð og aðrir skilmálar þurfa að vera tilgreindir á tæmandi hátt og hefur forkaupsréttarhafi þá rétt til að ganga inn í kaupin og kaupa fasteignina með sömu skilmálum og fram koma í tilkynningu Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf. Forkaupsréttarhafi hefur þá 15 daga frá því að honum barst tilkynningin til að svara skriflega tilboði Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf., ella glatar hann þeim forgangsrétti sem hann kann að eiga. Forkaupsrétt er eingöngu heimilt að nýta að fullu en ekki að hluta.

## 9. gr.

*Forleiguréttur.*

Óski seljandi fasteignar eftir því að honum verði veittur forleiguréttur í samræmi við 6. gr. skal kveðið á um slík réttindi í kaupsamningi við seljanda og skulu réttindin vera í samræmi við 2. mgr.

Í forleigurétti felst að ákveði Fasteignafélagið Þórkötla ehf. að setja fasteign í útleigu á gildistíma forgangsréttarins, að teknu tilliti til bráðabirgðaákvæðis II í lögum nr. 16/2024, beri því að bjóða forleiguréttarhafa með sannanlegum hætti að nýta forleigurétt sinn. Leiguverð og aðrir leiguskiilmálar þurfa að vera tilgreindir á tæmandi hátt og hefur forleiguréttarhafi þá rétt til að leigja fasteignina á þeim kjörum og með þeim skilmálum sem honum hafa verið kynntir. Forleiguréttarhafi hefur þá 15 daga frá því að honum barst tilkynningin til að svara skriflegu tilboði Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf., ella glatar hann í það sinn rétti sínum til að leigja fasteignina af Fasteignafélaginu Þórkötlu ehf. og skal félaginu þá heimilt að leigja fasteignina út til annars aðila en forleiguréttarhafa á sömu kjörum og á sömu skilmálum og voru kynntir forleiguréttarhafa. Forleigurétt er eingöngu heimilt að nýta að fullu en ekki að hluta. Við sölu fasteignar á vegum félagsins eða annars konar framsal til þriðja aðila fellur forleigurétturinn niður.

Ákveði forleiguréttarhafi að nýta ekki forleigurétt sinn einu sinni verður honum þó heimilt að nýta forleigurétt sinn ef fasteignin verður sett í útleigu síðar, enda sé forleigurétturinn enn í gildi.

IV. KAFLI  
**Kaup á búseturétti.**

10. gr.

*Skilyrði kaupa á búseturétti.*

Á grundvelli samkomulags sem kann að verða gert á milli Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf. og samvinnufélags sem starfar á grundvelli laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 skal Fasteignafélagið Þórkötla ehf. ganga til samninga við handhafa búseturéttar í íbúðarhúsnæði sem að öðru leyti fellur undir gildissvið þessarar reglugerðar. Endurgjald fyrir réttinn, sem rennur til búseturéttarhafa, skal þá vera 95% af framreiknuðu búseturéttargjaldi búseturéttarhafa.

V. KAFLI  
**Kærufrestir og málsmeðferð.**

11. gr.

*Kæra til úrskurðarnefndar.*

Umsækjandi eða seljandi samkvæmt reglugerð þessari getur kært ákvörðun á grundvelli 3., 4. og 5. gr. laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024 til úrskurðarnefndar náttúruhamfaratrygginga.

12. gr.

*Kærufrestur og form kæru.*

Kærufrestur til úrskurðarnefndar skal vera þrjú mánuðir frá dagsetningu ákvörðunar Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf.

Kæra skal vera skrifleg. Kærinni skal fylgja endurrit ákvörðunar félagsins sem kærna tekur til. Í kærinni skal koma fram hvaða atriði í ákvörðuninni sæta kæru og rökstuðningur fyrir kröfum. Gögn sem ætluð eru til stuðnings kærinni skulu fylgja.

Ef kæra fullnægir ekki skilyrðum 2. mgr. skal úrskurðarnefnd náttúruhamfaratrygginga beina því til kæranda að bæta úr annmörkum innan hæfilegs frests. Verði kærandi ekki við því skal úrskurðarnefnd náttúruhamfaratrygginga vísa kærinni frá.

Um meðferð kærumáls fer að öðru leyti að ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

13. gr.

*Gagnaöflun.*

Úrskurðarnefnd skal tafarlaust senda Fasteignafélaginu Þórkötlu ehf. kæru málsaðila ásamt endurriti af þeim gögnum er kunna að fylgja kæru hans.

Félagið skal í tilefni af málsmeðferð fyrir úrskurðarnefnd afla frumgagna varðandi hina kærðu ákvörðun og leggja fyrir úrskurðarnefnd umsögn um kærna, eftir því sem tilefni er til. Jafnframt skal félagið senda viðbótarupplýsingar ef málavextir þykja vera þess eðlis að ástæða sé til.

Úrskurðarnefnd er heimilt að beina því til málsaðila eða félagsins að leggja fram frekari gögn eða upplýsingar máli til skýringar ef hún telur málið ekki nægilega upplýst og setja þeim ákveðinn frest í því skyni.

Taka skal mál til úrskurðar að fengnum gögnum sem um ræðir í grein þessari. Séu gögn ekki lögð fyrir úrskurðarnefnd innan frests er úrskurðarnefnd heimilt að kveða upp úrskurð á grundvelli fyrirliggjandi gagna, enda telji hún málið nægilega upplýst.

Úrskurðarnefndin skal ákveða tímafresti sem tryggja hraða málsmeðferð kærumála. Hafi aðili máls ekki lagt fram gögn innan tilskilinna tímafresta má taka ákvörðun þó það sé til tjóns fyrir viðkomandi aðila.

14. gr.

*Lok málsmeðferðar.*

Úrskurðarnefnd skal úrskurða um kærur eins fljótt og auðið er.

Úrskurðarnefnd skal kynna aðilum kærumáls niðurstöðu sína án tafar eftir að niðurstaða liggur fyrir.

VI. KAFLI  
Ýmis ákvæði.

15. gr.

*Lagastoð og gildistaka.*

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 1. mgr. 8. gr. laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík nr. 16/2024, öðlast þegar gildi.

*Fjármála- og efnahagsráðuneytinu, 8. mars 2024.*

F. h. r.  
**Tómas Brynjólfsson.**

*Jón Gunnar Vilhelmsson.*