1998 nr. 44 3. júní
Lög um húsnæðismál

Tóku gildi 1. janúar 1999, sjá þó 52. gr. *Breytt með:* L. 84/1998 (tóku gildi 1. jan. 1999). L. 157/1998 (tóku gildi 1. jan. 1999). L. 121/1999 (tóku gildi 30. des. 1999). L. 32/2000 (tóku gildi 26. maí 2000). L. 77/2001 (tóku gildi 15. júní 2001). L. 155/2001 (tóku gildi 31. des. 2001). L. 86/2002 (tóku gildi 23. maí 2002). L. 163/2002 (tóku gildi 30. des. 2002). L. 57/2004 (tóku gildi 1. júlí 2004 nema brbákv. I sem tók gildi 14. júní 2004). L. 120/2004 (tóku gildi 3. des. 2004). L. 137/2005 (tóku gildi 30. des. 2005). L. 125/2008 (tóku gildi 7. okt. 2008). L. 138/2008 (tóku gildi 13. des. 2008). L. 87/2009 (tóku gildi 20. ágúst 2009). L. 107/2009 (tóku gildi 31. okt. 2009). L. 120/2009 (tóku gildi 1. jan. 2010). L. 66/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010). L. 152/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 29/2011 (tóku gildi 9. apríl 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 134/2011 (tóku gildi 1. okt. 2011). L. 180/2011 (tóku gildi 30. des. 2011). L. 84/2012 (tóku gildi 5. júlí 2012 nema ákvæði 3. gr., um hæfisskilyrði stjórnarmanna Íbúðalánasjóðs, sem tóku gildi skv. 19. gr. s.l.). L. 40/2014 (tóku gildi 27. maí 2014). L. 56/2014 (tóku gildi 4. júní 2014). L. 85/2015 (tóku gildi 1. jan. 2016 nema 2. gr. og ákvæði til bráðabirgða I sem tóku gildi 24. júlí 2015). L. 115/2015 (tóku gildi 16. des. 2015). L. 52/2016 (tóku gildi 15. júní 2016). L. 118/2016 (tóku gildi 1. apríl 2017). L. 130/2016 (tóku gildi 1. júlí 2017). L. 65/2018 (tóku gildi 26. júní 2018). L. 141/2018 (tóku gildi 1. jan. 2019). L. 71/2019 (tóku gildi 5. júlí 2019). L. 91/2019 (tóku gildi 1. jan. 2020 nema 133. gr. sem tók gildi 16. júlí 2019). L. 137/2019 (tóku gildi 31. des. 2019). L. 148/2019 (tóku gildi 1. jan. 2020). L. 113/2020 (tóku gildi 1. nóv. 2020). L. 121/2022 (tóku gildi 1. jan. 2023 nema 2. málsl. 1. mgr. og 2. málsl. 4. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. málsl. 3. mgr. b-liðar 6. gr. sem taka gildi 1. jan. 2024; um lagaskil og framkvæmd sjá nánar 10. gr.). L. 30/2023 (tóku gildi 7. júní 2023). L. 114/2023 (tóku gildi 11. jan. 2024). L. 106/2024 (tóku gildi 1. sept. 2024; um lagaskil sjá 20. gr.). L. 68/2025 (tóku gildi 31. okt. 2025). L. 93/2025 (tóku gildi 1. jan. 2026). L. 103/2025 (tóku gildi 1. jan. 2026; koma til framkvæmda skv. fyrirmælum í 38. gr.; um lagaskil sjá einnig 38. gr.). L. 11/2026 (tóku gildi 5. mars 2026; um lagaskil sjá 68. gr. og brbákv.).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **félags- og húsnæðismálaráðherra** eða **félags- og húsnæðismálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

1. þáttur. Almenn ákvæði.

I. kafli. Tilgangur og orðskýringar.

■ **1. gr.** *Tilgangur.*

□ Tilgangur laga þessara er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

■ **2. gr.** *Orðskýringar.*

□ Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

[*Almenn lán* eru lán sem [veitt eru][1] til kaupa, byggingar eða endurbóta á íbúðarhúsnæði gegn afhendingu [HMS-veðbréfs].[1]][2]

[*Almennar íbúðir* merkja íbúðarhúsnæði sem hlotið hefur stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016, og er í eigu aðila skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. þeirra laga og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum sem ákveðin eru með lögum.][3]

. . . [2]

Félagasamtök merkja almenn félög eða almannasamtök sem starfa að húsnæðismálum með það langtímamarkmið að koma á fót húsnæði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna.

Félög merkja félög sem rekin eru að hætti samvinnufélaga, hlutafélaga, einkahlutafélaga, sjálfseignarstofnana eða félaga með ótakmarkaðri ábyrgð er hafa að markmiði að byggja, eiga og reka leiguhúsnæði.

[*Fjármögnunarbréf* eru markaðshæf skuldabréf sem . . . [1] hafa verið gefin út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna (húsbréf og húsnæðisbréf) í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða.][2]

[*Hlutdeildarlán* eru lán sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][4] 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.][5]

[*HMS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][4] með veði í íbúðarhúsnæði.][1]

Húsnæðislán nefnast þær lánveitingar sem Íbúðalánasjóður [annaðist og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][4]][1] annast samkvæmt lögum þessum.

[*Íbúðabréf* eru markaðshæf skuldabréf sem gefin voru út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn seldi á almennum markaði í því skyni að afla fjár fyrir lánveitingar sínar.][1]

[*ÍLS-veðbréf* eru skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis [gaf][1] út til Íbúðalánasjóðs með veði í íbúðarhúsnæði.][2]

Lán til leiguíbúða eru lán sem [veitt eru][1] sveitarfélögum, aðilum á þeirra vegum, félögum eða félagasamtökum til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði með veði í hlutaðeigandi eign.

[*Lán vegna hjúkrunarheimila* eru lán sem [veitt eru][1] sveitarfélögum til kaupa eða byggingar hjúkrunarheimila á grundvelli samnings um byggingu og leigu hjúkrunarheimila fyrir aldraða milli [ráðuneytisins][6] og [þess ráðuneytis er fer með fjárreiður ríkisins][7] annars vegar og viðkomandi sveitarfélags hins vegar með veði í hlutaðeigandi eign.][8]

[*Stofnframlög* merkja framlög ríkis og sveitarfélaga sem veitt eru á grundvelli laga um almennar íbúðir til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.][3]

[*Umsækjandi* er einstaklingur sem sækir um lán til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota, eða fleiri einstaklingar sem sækja saman um slíkt lán.][5]

Viðbótarlán eru lán sem [veitt eru][1] einstaklingum til viðbótar almennu húsnæðisláni til öflunar eigin húsnæðis með veði í hlutaðeigandi eign, næst á eftir fasteignaveðbréfi, eftir tilvísun húsnæðisnefndar sveitarfélags . . . [1]

[1] *L. 137/2019, 19. gr.* [2] *L. 57/2004, 1. gr.* [3] *L. 65/2018, 1. gr.* [4] *L. 11/2026, 24. gr.* [5] *L. 113/2020, 1. gr.* [6] *L. 162/2010, 19. gr.* [7] *L. 126/2011, 264. gr.* [8] *L. 120/2009, 20. gr.*

2. þáttur. Stjórn húsnæðismála.

II. kafli. Skipulag.

■ **3. gr.** *Yfirstjórn.*

□ [Ráðherra][1] fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til.

[1] *L. 126/2011, 264. gr.*

■ **4. gr.** [[*Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun.*][1]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] fer með framkvæmd laga þessara að því leyti sem framkvæmdin er ekki falin öðrum. Skal stofnunin vera ráðgefandi fyrir ráðherra og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum.

□ Helstu verkefni [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] samkvæmt lögum þessum eru:

1. Að vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála og annast greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta húsnæðisþörf.

2. Að annast og beita sér fyrir því að gerðar verði rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál og stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál.

3. Að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og gera áætlanir um húsnæðis- og búsetuþörf.

4. Að annast lánveitingar í samræmi við ákvæði laga þessara.

5. Að eiga og reka leiguhúsnæði á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á að fá fjármögnun á almennum markaði.

[6. Að vinna að stefnumótun og greiningum á sviði húsaleigumála með upplýsingaöflun úr leigusamningum og útgáfu tölfræðiupplýsinga um leigumarkaðinn í samræmi við húsaleigulög, nr. 36/1994.][2)]

[7.][2)] Að sinna öðrum verkefnum í samræmi við markmið laga þessara samkvæmt nánari ákvörðun ráðherra.][3)]

1) *L. 11/2026, 24. gr.* 2) *L. 121/2022, 11. gr.* 3) *L. 137/2019, 19. gr.*

■ **5. gr.** *Sveitarstjórnir.*

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu. [Jafnframt fer sveitarstjórn með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins.][1)]

1) *L. 65/2018, 2. gr.*

■ **6. gr.** [*Framkvæmd verkefna sveitarfélaga.*

□ Sveitarstjórn er heimilt að fela sérstakri húsnæðisnefnd eða annarri nefnd á vegum sveitarfélagsins stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögum þessum.][1)]

1) *L. 65/2018, 3. gr.*

III. kafli. . . . [1)]

1) *L. 137/2019, 19. gr.*

IV. kafli. [**Verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála.**][1)]

1) *L. 65/2018, 10. gr.*

■ **13. gr.** [*Stjórnskipulag.*

□ Sveitarstjórn ber ábyrgð á framkvæmd verkefna samkvæmt þessum kafla innan marka sveitarfélagsins. Þar sem lega atvinnusvæðis eða aðrar hliðstæðar aðstæður kalla á samhæfingu sveitarfélaga skulu sveitarfélög á viðkomandi svæði hafa formlegan samstarfsvettvang og láta framkvæma sameiginlega þarfagreiningu og húsnæðisáætlun fyrir svæðið, sbr. 1. og 2. tölul. 1. mgr. 14. gr. Um samstarf sveitarfélaga að þessu leyti gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga.

□ Sveitarstjórn getur, í samræmi við ákvæði sveitarstjórnarlaga, falið fastanefnd á sínum vegum að annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins. Sveitarstjórn er jafnframt heimilt að fela sérstakri húsnæðisnefnd að annast þessi verkefni.][1)]

1) *L. 65/2018, 8. gr.*

■ **14. gr.** *Verkefni.*

□ [Helstu verkefni sveitarfélags á sviði húsnæðismála eru]:[1)]

[1. Að greina með reglubundnum hætti, svo sem í tengslum við gerð aðalskipulags, þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu með tilliti til mismunandi búsetuforma. Skal við greininguna m.a. skoða framboð og eftirspurn eftir ólíkum búsetuformum og hvort jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði að teknu tilliti til ólíkra búsetuforma.

2. Að gera áætlanir til fjögurra ára fyrir sveitarfélagið um það hvernig þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu verði mætt.

3. Að tryggja framboð á lóðum til að mæta áætlunum skv. 2. tölul.

4. Að endurskoða áætlanir með tilliti til niðurstöðu þarfagreiningar.

5. Að leysa úr húsnæðisþörf einstaklinga í sveitarfélaginu og eiga frumkvæði að því að aflað verði húsnæðis til að koma til móts við þá sem þurfa aðstoð í húsnæðismálum og aðstoða einstaklinga við að afla sér húsnæðis.

6. Að annast veitingu stofnframlaga sveitarfélaga í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir.][1)]

[7.][1)] Að hafa milligöngu um töku lána hjá [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga.

[8.][1)] Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnæðismál og húsaleigusamninga.

[9.][1)] Að aðstoða aldraða og [fatlað fólk],[3)] svo og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o.fl.

□ [Um meðferð húsnæðismála gilda verklagsreglur sem sveitarstjórnir setja og birta á vef sveitarfélagsins. Sveitarfélag birtir einnig árlega skýrslu um framkvæmd áætlana skv. 2. tölul. 1. mgr.][1)]

□ [Sveitarfélagi][1)] er heimilt að taka gjöld fyrir þjónustu sem [það][1)] veitir skv. 1. mgr. og á grundvelli gjaldskrár sem sveitarstjórn staðfestir. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við þá þjónustu sem [sveitarfélag][1)] lætur einstaklingum í té.

□ [Ráðherra setur reglugerð[4)] um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, m.a. um innihald þeirra og efnistök, á hvaða formi þær skuli vera, skil til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2)] og endurskoðun þeirra.][1)]

1) *L. 65/2018, 9. gr.* 2) *L. 11/2026, 24. gr.* 3) *L. 115/2015, 12. gr.* 4) *Rg. 1248/2018, sbr. 1597/2022.*

[**IV. kafli A. Stefnumótun á sviði húsnæðismála og húsnæðisáætlanir.**][1)]

1) *L. 65/2018, 11. gr.*

■ [**14. gr. a.** *Húsnæðisþing.*

□ Ráðherra skal boða til húsnæðisþings árlega.

□ Á húsnæðisþingi skal fjalla um húsnæðismál og leggur ráðherra fram skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála við upphaf þingsins. Ráðherra ákveður verkefni þingsins hverju sinni.

□ Húsnæðisþing er öllum opið og til þess skal m.a. boða alþingismenn, fulltrúa [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] og fulltrúa sveitarfélaga, leigumarkaðarins og vinnumarkaðarins.

□ Seta á þinginu er ólaunuð en nauðsynlegur kostnaður af þinghaldinu greiðist úr ríkissjóði samkvæmt ákvörðun ráðherra.][2)]

1) *L. 11/2026, 24. gr.* 2) *L. 65/2018, 11. gr.*

■ [**14. gr. b.** [*Þingsályktun um húsnæðisstefnu.*

□ Ráðherra leggur fyrir Alþingi, innan tveggja ára frá alþingiskosningum, tillögu til þingsályktunar um húsnæðisstefnu til fimmtán ára í senn. Við gerð stefnunnar skal m.a. höfð hliðsjón af upplýsingum á sviði húsnæðismála sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] hefur safnað og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og upplýsingum um framkvæmd þeirra. Húsnæðisstefna skal fela í sér aðgerðaáætlun til fimm ára sem stuðla á að auknu jafnvægi á húsnæðismarkaði, húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna í húsnæðismálum.][2)]][3)]

1) *L. 11/2026, 24. gr.* 2) *L. 68/2025, 7. gr.* 3) *L. 65/2018, 11. gr.*

3. þáttur. Húsnæðislán.

V. kafli. Almenn ákvæði.

■ **15. gr.** [*Lánveitingar* [*Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar*].[1)]][2)]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] annast lánveitingar samkvæmt eftirfarandi lánaflokkum:

1. *Almenn lán* [til einstaklinga][2)] skv. VI. kafla laga þessara til [endurbóta],[3)] byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði.

2. [*Lán til sveitarfélaga* til byggingar eða kaupa á hjúkrunarheimilum skv. VII. kafla laga þessara.][2)]

3. *Lán til leiguíbúða* til sveitarfélaga, félagasamtaka og félaga skv. VIII. kafla laga þessara til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði til útleigu.

□ . . .[2)]

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 84/2012, 7. gr.* [3)] *L. 57/2004, 6. gr.*

■ **16. gr.** *Aðrir lánaflokkar.*

□ Stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] er heimilt, að fengnu samþykki [ráðherra],[2)] að stofna til nýrra lánaflokka. Gert skal ráð fyrir öllum lánaflokkum í fjárhagsáætlun [stofnunarinnar][3)] fyrir það ár sem veiting láns fer fram.

□ Um nánari skilyrði lánveitinga samkvæmt þessari grein fer eftir því sem ákveðið er í lögum þessum og reglugerð[4)] sem [ráðherra][2)] setur að fenginni umsögn stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)]

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 162/2010, 19. gr.* [3)] *L. 137/2019, 19. gr.* [4)] *Rg. 584/2001. Rg. 1350/2021, sbr. 1595/2022.*

■ **17. gr.** [*Aðskilnaður lánaflokka.*

□ [[Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] skal halda mismunandi lánaflokkum stofnunarinnar aðgreindum í bókhaldi.][2)]][3)]

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 137/2019, 19. gr.* [3)] *L. 57/2004, 7. gr.*

VI. kafli. [**Almenn lán til einstaklinga.**][1)]

[1)] *L. 84/2012, 11. gr.*

■ **18. gr.** *Greiðslumat.*

□ [Um skilyrði þess að [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] samþykki lánveitingu til umsækjanda fer eftir viðmiðunarreglum sem stjórn [stofnunarinnar][2)] setur um veðhæfni fasteigna og greiðslugetu skuldara. Ef þau skilyrði eru ekki uppfyllt er [stofnuninni][2)] heimilt að synja um lánveitingu.

□ . . .[3)]][4)]

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 137/2019, 19. gr.* [3)] *L. 120/2004, 2. gr.* [4)] *L. 57/2004, 8. gr.*

■ **19. gr.** [[*HMS-veðbréf.*][1)]

□ [Lán [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2)] eru greidd út í peningum. Áður en kemur til útgreiðslu láns skal lántaki gefa út [HMS-veðbréf][1)] og þinglýsa því. [[HMS-veðbréf][1)] getur verið verðtryggt með vísitölu neysluverðs, sbr. lög um vísitölu neysluverðs, eða óverðtryggt. Skal það bera vexti skv. 21. gr.][3)]][4)]

□ [Lánveiting samkvæmt [HMS-veðbréfi][1)] getur numið allt að [80%][5)] af matsverði íbúðar. Taka ber tillit til framar áhvílandi lána þannig að [HMS-veðbréfið][1)] sé innan þessara marka. Ráðherra getur með reglugerð[6)] ákveðið hámarksfjárhæð [HMS-veðbréfa][1)] sem miðast við að veðbréfið hvíli á fyrsta veðrétti. Ella skulu uppfærð, framar áhvílandi lán koma til frádráttar hámarksfjárhæð.][7)]

□ [Þrátt fyrir 1. og 2. mgr. er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] óheimilt að veita lán skv. 1. tölul. 15. gr. þegar hámarksfjárhæð [HMS-veðbréfa][1)] skv. 2. mgr. nemur minna en 40% af fasteignamati íbúðarhúsnæðisins.

□ Ráðherra skal á tveggja ára fresti meta hvort þörf er á að breyta hlutfalli hámarksfjárhæðar [HMS-veðbréfa][1)] af fasteignamati íbúðarhúsnæðis skv. 3. mgr. með tilliti til breytinga á lánamörkuðum, þróunar verðlags og þjóðhagsforsendna. Telji ráðherra þörf á breytingum með hliðsjón af reglum samningsins um Evrópska efnahagssvæðið um ríkisaðstoð skal hann í reglugerð mæla fyrir um breytt hlutfall hámarksfjárhæðar [HMS-veðbréfa][1)] af fasteignamati íbúðarhúsnæðis skv. 3. mgr. að fengnu samþykki ríkisstjórnarinnar. Hlutfall hámarksfjárhæðar [HMS-veðbréfa][1)] af fasteignamati íbúðarhúsnæðis skv. 3. mgr. má þó aldrei nema minna en 40% af fasteignamati íbúðarhúsnæðis.][5)]

[1)] *L. 137/2019, 19. gr.* [2)] *L. 11/2026, 24. gr.* [3)] *L. 134/2011, 1. gr.* [4)] *L. 57/2004, 9. gr.* [5)] *L. 84/2012, 8. gr.* [6)] *Rg. 970/2016. Rg. 1351/2021.* [7)] *L. 120/2004, 3. gr.*

■ **20. gr.** *Matsverð.*

□ Stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] setur reglur, sem [ráðherra][2)] staðfestir, um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði.

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 162/2010, 19. gr.*

■ **21. gr.** *Lánstími og lánskjör.*

□ [Lánstími almennra lána getur verið allt að 40 ár, sbr. þó 48. gr. Ráðherra skal kveða nánar á um lánstíma einstakra lánaflokka í reglugerð.

□ Fyrsti vaxtadagur [HMS-veðbréfs][1)] er fimm dögum eftir að bréfið er tilbúið til afhendingar hjá [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[2)] Frá og með þeim degi greiðir [stofnunin][1)] út höfuðstól keypts [HMS-veðbréfs][1)] án vaxta og verðbóta, [ef við á],[3)] og að frádregnu lántökugjaldi.

□ [Stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2)] ákvarðar vexti HMS-veðbréfa með hliðsjón af markmiðum lánveitingar og markaðsvöxtum á útgefnum ríkisskuldabréfum að viðbættu álagi til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu stofnunarinnar.][1)]

□ [Vextir af verðtryggðum [HMS-veðbréfum][1)] skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann en vextir af óverðtryggðum [HMS-veðbréfum][1)] geta verið breytilegir. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] skal setja reglur um vaxtakjör óverðtryggðra lána.][3)] Veðlánaflutningur milli fasteigna er heimill. Kveða skal í reglugerð[4)] nánar á um hvenær slík heimild er fyrir hendi og með hvaða skilyrðum.][5)]

[1)] *L. 137/2019, 19. gr.* [2)] *L. 11/2026, 24. gr.* [3)] *L. 134/2011, 2. gr.* [4)] *Rg. 970/2016.* [5)] *L. 57/2004, 10. gr.*

■ **22.–24. gr.** . . .[1)]

[1)] *L. 137/2019, 19. gr.*

■ **25. gr.** [*Gjaldfallin fjármögnunarbréf.*

□ Endurgreiðslur höfuðstóls og vaxta af fjármögnunarbréfum, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan tíu ára frá gjalddaga. Endurgreiðslur fjármögnunarbréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga. Um ógildingu fjármögnunarbréfa fer eftir almennum lögum.][1)]

[1)] *L. 57/2004, 14. gr.*

■ **26. gr.** . . .[1)]

[1)] *L. 103/2025, 39. gr.*

■ **27. gr.** . . .[1)]

[1)] *L. 84/2012, 9. gr.*

■ **28. gr.** . . .[1)]

[1)] *L. 137/2019, 19. gr.*

■ **29. gr.** *Reglugerð.*

□ [[Ráðherra][1] getur sett frekari fyrirmæli í reglugerð[2] um lánveitingar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[3] . . . [4] tilhögun viðskipta og útgáfu íbúðabréfa.][5]

[1] *L. 162/2010, 19. gr.* [2] *Rg. 6/1996, sbr. 169/1997 og 744/2001. Rg. 688/2001. Rg. 970/2016. Rg. 1351/2021.* [3] *L. 11/2026, 24. gr.* [4] *L. 84/2012, 10. gr.* [5] *L. 57/2004, 18. gr.*

[VI. kafli A. Hlutdeildarlán.][1]

[1] *L. 113/2020, 2. gr.*

■ [**29. gr. a.** *Hlutdeildarlán.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt að veita hlutdeildarlán til þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og til þeirra sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár enda hafi viðkomandi tekjur undir [10.000.000 kr.][2] á ári miðað við einstakling eða [15.000.000 kr.][2] á ári samanlagt fyrir hjón eða sambúðarfólk miðað við síðastliðna 12 mánuði. Við þá fjárhæð bætast [2.254.000 kr.][2] fyrir hvert barn eða ungmenni fram að 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu. Ráðherra getur kveðið á um undanþágur frá tekjumörkum í reglugerð[3] vegna sérstakra aðstæðna umsækjanda vegna óvenjuhárrar framfærslubyrði sem hefur valdið því að hann hefur ekki getað safnað nægu eigin fé til kaupa á íbúðarhúsnæði.

□ Hlutdeildarlán geta numið allt að [25%][2] af kaupverði íbúðarhúsnæðis. Þó er heimilt að veita allt að [35%][2] hlutdeildarlán til einstaklinga með lægri tekjur en [6.793.000 kr.][2] á ári eða til hjóna eða sambúðarfólks með samanlagt lægri tekjur en [10.620.000 kr.][2] á ári miðað við síðastliðna 12 mánuði. Við þá fjárhæð bætast [2.254.000 kr.][2] fyrir hvert barn eða ungmenni undir 20 ára aldri sem er á framfæri umsækjanda eða býr á heimilinu.

□ Með tekjum skv. 1. og 2. mgr. er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1. og 3.–5. tölul. A-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga. [Séu hjón eða sambúðarfólk ekki bæði umsækjendur um hlutdeildarlán skal engu að síður litið til tekna beggja við mat á því hvort umsækjandi falli undir tekjumörk skv. 1. eða 2. mgr. nema fyrir liggi leyfi til skilnaðar að borði og sæng, krafa um lögskilnað án undangengins skilnaðar að borði og sæng eða að höfðað hafi verið mál til skilnaðar eða ógildingar hjúskapar.][2]

□ Hlutdeildarlán er veitt á öðrum veðrétti eða 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 á lánstímanum. Mismunurinn á kjörum hlutdeildarláns og á kjörum hefðbundins fasteignaláns samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda telst ekki til skattskyldra tekna lánþega skv. II. kafla laga um tekjuskatt.

□ Aðeins er lánað fyrir nýjum íbúðum sem hafa verið samþykktar af [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] sem hagkvæmar íbúðir á grundvelli samnings byggingaraðilans við stofnunina. . . . [2] Með hagkvæmum íbúðum samkvæmt ákvæði þessu er átt við íbúðir sem uppfylla stærðar- og verðmörk og önnur skilyrði samkvæmt reglugerð[3] sem ráðherra setur og íbúðir með herbergjafjölda sem miðast við stærð og þarfir fjölskyldu umsækjanda. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] metur hvort íbúð uppfylli framangreind skilyrði um hagkvæmni og ástand.

□ [[Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt að gera samninga við byggingaraðila þar sem byggingaraðilinn skuldbindur sig til að byggja tiltekinn fjölda íbúða sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána gegn því að stofnunin skuldbindi sig til að veita hlutdeildarlán til kaupa á íbúðunum að uppfylltum öðrum skilyrðum hlutdeildarlána. Skilyrði er að byggingaraðilinn bjóði íbúðirnar til sölu með hlutdeildarláni í a.m.k. þrjá mánuði frá því að þær fara á sölu og að á þeim tíma hafi tilboðsgjafar sem hyggjast fjármagna söluna með hlutdeildarláni forgang til kaupanna fram yfir aðra tilboðsgjafa. Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd þessarar málsgreinar, þ.m.t. að setja frekari skilyrði fyrir samningunum og kveða nánar á um efni þeirra. Ráðherra getur enn fremur með reglugerð kveðið á um heimild [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] til að semja við byggingaraðila á grundvelli slíkra samninga um útgreiðslu hlutdeildarlána fyrr á framkvæmdatíma að uppfylltum nánari skilyrðum. Samningar samkvæmt þessari málsgrein skulu gerðir með fyrirvara um heimildir í fjárlögum til útlánaflokksins hverju sinni.][2]

□ Fjárhæðir skv. 1. og 2. mgr. koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála og skulu vera í heilum þúsundum króna. Þegar framangreind skilyrði leiða til þess að fjárhæðir skv. 1. og 2. mgr. hækka skal ráðherra breyta þeim með reglugerð.[3]

□ [Lánveitingar samkvæmt þessari grein takmarkast við heimildir í fjárlögum til útlánaflokksins hverju sinni. Leita skal umsagnar Seðlabanka Íslands við endurskoðun heimilda til lánaflokksins í fjárlögum ár hvert. Hafi heimild samkvæmt fjárlögum verið fullnýtt er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun óheimilt að samþykkja umsókn um lán þrátt fyrir að umsækjandi uppfylli skilyrði fyrir því. Hlutdeildarlánum skal úthlutað mánaðarlega og skal miða við að ár hvert úthluti stofnunin a.m.k. 20% hlutdeildarlána til kaupa á íbúðum á landsbyggðinni. Dugi fjármagn sem til úthlutunar er hverju sinni ekki til að anna eftirspurn eftir lánunum skal dregið úr þeim umsóknum sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána. Þó skulu umsækjendur með samþykkt kauptilboð njóta forgangs að hlutdeildarlánum. Aukinn forgang hafa umsækjendur með samþykkt kauptilboð gert á grundvelli samnings byggingaraðila við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um byggingu íbúða fyrir kaupendur með hlutdeildarlán, sbr. 6. mgr. Samþykktri umsókn fylgir lánsvilyrði sem gildir í þrjá mánuði frá útgáfudegi. Ráðherra skal setja nánari reglur um úthlutun hlutdeildarlána í reglugerð, þ.m.t. um forgang tekjulægri umsækjenda, úthlutunardagsetningar og verklagsreglur sem fara skal eftir ef ætla má að fjárveitingar muni ekki duga til að anna eftirspurn eftir hlutdeildarlánum.][2]

□ [Hlutföll hlutdeildarlána skv. 1. og 2. málsl. 2. mgr. koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, húsnæðisverðs, lánakjara og lánaframboðs og skulu vera í heilum prósentum. Þegar fyrrgreindar forsendur gefa tilefni til breytinga á hlutföllum hlutdeildarlána skal ráðherra breyta þeim með reglugerð.][2]][4]

[1] *L. 11/2026, 24. gr.* [2] *L. 93/2025, 1. gr.* [3] *Rg. 1084/2020, sbr. 833/2021, 183/2022 og 631/2023.* [4] *L. 113/2020, 2. gr.*

■ [**29. gr. b.** *Almenn skilyrði hlutdeildarlána.*

□ Til þess að geta fengið hlutdeildarlán þarf umsækjandi, til viðbótar því að vera undir tekjumörkum skv. 29. gr. a, að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

1. Umsækjandi skal sýna fram á að hann geti ekki fjármagnað kaup á íbúðarhúsnæði nema með hlutdeildarláni. [Sé umsækjandi í hjónabandi eða sambúð skal litið til tekna og eigna maka við mat á skilyrði 1. málsl., enda þótt hann sé ekki umsækjandi um hlutdeildarlán, nema fyrir liggi leyfi til

skilnaðar að borði og sæng, krafa um lögskilnað án undangengins skilnaðar að borði og sæng eða að höfðað hafi verið mál til skilnaðar eða ógildingar hjúskapar.][1)]

2. Umsækjandi má ekki eiga annað íbúðarhúsnæði eða hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár. [Sé umsækjandi í hjónabandi eða sambúð gildir hið sama um maka umsækjanda, enda þótt hann sé ekki umsækjandi um hlutdeildarlán, nema fyrir liggi leyfi til skilnaðar að borði og sæng, krafa um lögskilnað án undangengins skilnaðar að borði og sæng eða að höfðað hafi verið mál til skilnaðar eða ógildingar hjúskapar.][1)]

3. Umsækjandi þarf að leggja fram eigið fé sem nemur að lágmarki 5% kaupverðs. Eigi umsækjandi meira eigið fé en sem nemur [10%][1)] kaupverðs kemur það sem umfram er til lækkunar hlutdeildarláni. Þó skal umsækjanda heimilt að halda eftir eignum sem telja má að séu honum og fjölskyldu hans nauðsynlegar, samkvæmt reglugerð[2)] sem ráðherra setur.

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, ef um er að ræða hjón eða sambúðarfólk, eða 45% ráðstöfunartekna umsækjanda, ef um einstakling er að ræða.][1)]

6. Lán sem kemur á undan hlutdeildarláni í veðröð skal að jafnaði ekki vera til lengri tíma en 25 ára.

[7. Umsækjandi sem er með dvalarleyfi hér á landi skal hafa ótímabundið dvalarleyfi samkvæmt lögum um útlendinga, nr. 80/2016.][1)]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] er heimilt að veita undanþágu frá 2. tölul. 1. mgr. enda hafi umsækjandi fengið lítinn eignarhlut í íbúð í arf. Þá skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] veita undanþágu frá 6. tölul. 1. mgr. að undangenginni ráðgjöf til umsækjanda, enda taki umsækjandi óverðtryggt lán.][4)]

[1)] *L. 93/2025, 2. gr.* [2)] *Rg. 1084/2020, sbr. 833/2021.* [3)] *L. 11/2026, 24. gr.* [4)] *L. 113/2020, 2. gr.*

■ [**29. gr. c.** *Endurgreiðsla hlutdeildarlána.*

□ Hlutdeildarlán skulu endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum 10 árum frá lánveitingu. Þó er heimilt að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, þó þannig að lán verði aldrei veitt til meira en 25 ára samtals. Skilyrði fyrir framlengingu lánstíma er að lántaki hafi sótt ráðgjöf [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] um endurfjármögnunarmöguleika og framlengingu lánsins áður en lánstíma lýkur. Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] skal meta hvort söluverð er 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 endurgreiðslu við verðmat óháðs fasteignasala og verðsjá [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)]

□ 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 fasteignasala.

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

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

□ Lántaki skal eiga lögheimili í íbúðarhúsnæðinu og óheimilt er að leigja það út nema með samþykki [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)] Flytji kaupandi lögheimili sitt úr íbúðarhúsnæðinu, leigi það út án heimildar eða kaupi annað íbúðarhúsnæði er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] heimilt að gjaldfella lánið.

□ Komi í ljós að rangar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingar hafa vísvitandi verið veittar eða lántaki hefur látið hjá líða að veita nauðsynlegar upplýsingar til grundvallar veitingu hlutdeildarláns getur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] gjaldfellt lánið.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 113/2020, 2. gr.*

■ [**29. gr. d.** *Reglugerð.*

□ Ráðherra er heimilt að kveða nánar á um hlutdeildarlán í reglugerð,[1)] þar á meðal um:

1. [Hlutföll hlutdeildarlána, hvaða skilyrði íbúðarhúsnæði skal uppfylla, þ.m.t. hámarksverð, stærðarviðmið, svo og um samstarf og samninga við byggingaraðila.][2)]

2. Heimildir til að veita undanþágu frá 2. og 6. tölul. 1. mgr. 29. gr. b.

3. Nánari skilyrði fyrir veitingu hlutdeildarlána, þar á meðal um frekari skilyrði þess að geta fengið hlutdeildarlán, uppfærð tekjumörk og um eignastöðu kaupanda skv. 29. gr. b.

4. Endurgreiðslu hlutdeildarlána skv. 29. gr. c.

5. Mat á endurgreiðslufjárhæð skv. 29. gr. c.

6. Heimildir til tímabundinnar útleigu íbúðarhúsnæðis skv. 5. mgr. 29. gr. c.

7. Gjaldfellingarheimild skv. 5. og 6. mgr. 29. gr. c.

□ Ráðherra skal leita umsagnar þess ráðherra sem fer með fjárreiður ríkisins og þess ráðherra sem fer með fjármálastöðugleika og málefni Seðlabanka Íslands um reglugerð um hlutdeildarlán og breytingar á henni.][3)]

[1)] *Rg. 1084/2020, sbr. 833/2021, 183/2022 og 631/2023.* [2)] *L. 93/2025, 3. gr.* [3)] *L. 113/2020, 2. gr.*

[VII. kafli. Lán vegna hjúkrunarheimila.][1)]

[1)] *L. 120/2009, 21. gr.*

■ [**30. gr.** *Almennt.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] er heimilt að veita sveitarfélögum lán vegna hjúkrunarheimila sem nemur allt að 100% af byggingarkostnaði eða kaupverði hjúkrunarheimilis fyrir aldraða á grundvelli samnings sem gerður hefur verið milli [ráðuneytisins][2)] og [þess ráðuneytis er fer með fjárreiður ríkisins][3)] annars vegar og viðkomandi sveitarfélags hins vegar um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis.

□ Lán vegna hjúkrunarheimila skulu tryggð með veði á fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi hjúkrunarheimili. Lánið er verðtryggt með föstum vöxtum án heimildar til uppgreiðslu þess. Lánstíminn má nema allt að 40 árum.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] er heimilt að veita sveitarfélögum lán á framkvæmdatíma sem nemur allt að 100% byggingarkostnaðar eins og kostnaðurinn er við lánveitingu á grundvelli samningsins um byggingu og leigu hjúkrunarheimilis, sbr. 1. mgr., enda séu fullnægjandi tryggingar veittar að mati stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)]

□ [Ráðherra][2] setur með reglugerð[4] frekari ákvæði um skilyrði lána vegna hjúkrunarheimila, svo sem lánsumsóknir, lánskjör og lánveitingu, þar með talið lánveitingu á framkvæmdatíma.][5]

[1] *L. 11/2026, 24. gr.* [2] *L. 162/2010, 19. gr.* [3] *L. 126/2011, 264. gr.* [4] *Rg. 355/2010.* [5] *L. 120/2009, 21. gr.*

□ . . . [1]

[1] *L. 120/2004, 6. gr.*

VIII. kafli. Lán til leiguíbúða.

■ **33. gr.** *Almennt.*

□ [[Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er heimilt að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða.][2]

[1] *L. 11/2026, 24. gr.* [2] *L. 84/2012, 12. gr.*

■ **34. gr.** *Samþykktir.*

□ Í samþykktum félaga og félagasamtaka skulu vera ákvæði um eigið fé, fjárhagslega ábyrgð, skipun stjórnar, fjölda stjórnarmanna, kjör stjórnarmanna, fundarboðun, hver geti skuldbundið félagið, reikningsár og endurskoðun og ráðstöfun eigin fjár við slit félags. Í reglugerð, sem [ráðherra][1] setur, skal setja nánari fyrirmæli um efni samþykkta félaga og félagasamtaka, svo og skilyrði um eigið fé og fjárhagslega ábyrgð slíkra aðila.

□ [Ráðherra][1] lætur gera fyrirmyndir að samþykktum skv. 1. mgr.

□ . . . [2]

[1] *L. 162/2010, 19. gr.* [2] *L. 84/2012, 13. gr.*

■ **35. gr.** *Lánsumsóknir.*

□ Þegar sótt er um lán til leiguíbúða skv. 33. gr. skal koma fram í lánsumsókn fjöldi, gerð og stærð fyrirhugaðra íbúða, framkvæmdatími, áætlaður byggingarkostnaður og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar. Einnig skal fylgja greinargerð um útvegun nauðsynlegs viðbótarfjár. Að lokinni athugun tekur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] ákvörðun um hvort framkvæmdin og lánveiting falli að settum skilyrðum fyrir láni.

□ . . . [2]

□ [Ráðherra setur með reglugerð[3] frekari ákvæði um skilyrði lána til leiguíbúða, þar á meðal um lágmarksfjölda íbúða, gerð íbúða, stærðir þeirra, viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar, hagkvæmni og byggingarkostnað, úrræði til þess að tryggja sem lægst íbúðarverð, takmarkanir við arðgreiðslum og þinglýsingu leigusamninga.][2]

[1] *L. 11/2026, 24. gr.* [2] *L. 84/2012, 14. gr.* [3] *Rg. 805/2020, sbr. 832/2021.*

■ **36. gr.** *Lánskjör.*

□ [Lán til leiguíbúða sem eru veitt skv. 33. gr. skulu tryggð með fyrsta veðrétti í hlutaðeigandi íbúð. Lánið má nema allt að 90% af matsverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af þeim kostnaðargrundvelli af lánveitingu sem samþykkt hefur verið. Lánstími lána má nema allt að 50 árum og skulu gjalddagar ekki vera færri en fjórir á ári.][1]

□ . . . [1]

□ . . . [1]

□ [[Lán til leiguíbúða geta verið verðtryggð eða óverðtryggð og vextir af þeim lánum geta verið fastir eða breytilegir.][1] Fastir vextir og vaxtaálag ákveðast á sama hátt og vextir [HMS-veðbréfa],[2] sbr. 21. . . . [2] gr., en stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3] skal við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert ákveða breytilega vexti. Ráðherra getur heimilað [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3] með reglugerð[4] að bjóða lántakendum skv. 1. mgr. að afsala sér rétti til þess að greiða án þóknunar upp lán eða greiða aukaafborganir, gegn lægra vaxtaálagi. Jafnframt skal í reglugerðinni kveðið á um hlutfall þóknunar sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3] getur áskilið sér ef lántaki sem afsalar sér umræddum rétti hyggst greiða upp lán fyrir lok lánstíma. Slík þóknun skal aldrei nema hærri fjárhæð en nemur kostnaði [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3] vegna uppgreiðslu viðkomandi láns.][5]

[1] *L. 84/2012, 15. gr.* [2] *L. 137/2019, 19. gr.* [3] *L. 11/2026, 24. gr.* [4] *Rg. 805/2020, sbr. 832/2021.* [5] *L. 120/2004, 7. gr.*

■ **37. gr.** *Ráðstöfun leiguhúsnæðis.*

□ [Árstekjur leigjenda íbúða sem veitt var lán til fyrir 10. júní 2016 og eingöngu eru ætlaðar tilgreindum hópi leigjenda sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum skulu ekki nema hærri fjárhæð en 5.532.000 kr. fyrir hvern einstakling en 7.746.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast 1.383.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Með tekjum er í lögum þessum átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, 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.

□ Samanlögð heildareign leigjenda íbúða skv. 1. mgr. að frádregnum heildarskuldum við upphaf leigu, með vísan til 72.–75. gr. laga um tekjuskatt samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, skal ekki nema hærri fjárhæð en 5.971.000 kr.

□ Fjárhæðir skv. 1. og 2. mgr. koma til endurskoðunar ár hvert með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála og skulu vera í heilum þúsundum króna. Þegar framangreind skilyrði leiða til þess að fjárhæðir skv. 1. og 2. mgr. hækka skal ráðherra breyta þeim með reglugerð.[1]][2]

□ Um ráðstöfun íbúðarhúsnæðis sem húsnæðissamvinnufélög hafa fengið lán til byggingar eða kaupa á samkvæmt ákvæðum þessa kafla fer að öðru leyti eftir lögum um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

□ . . . [3]

□ Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnæðis nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[4]

□ [Þrátt fyrir ákvæði [6. mgr.][2] er sveitarfélögum og leigufélögum í eigu þeirra heimilt að framselja íbúð á markaðsvirði, sem veitt hefur verið lán til skv. 1. mgr., til aðila skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir án þess að lánið sé greitt upp eða stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][4] hafi veitt samþykki sitt fyrir framsalinu, enda uppfylli aðilinn þau skilyrði sem sett eru samkvæmt þessum kafla. Sé áhvílandi lán umfram 90% af fasteignamati íbúðar helst ábyrgð sveitarfélags óbreytt á þeim hluta skuldar sem er umfram 90% af fasteignamati.][5]

[1] *Rg. 1342/2020, sbr. 118/2022, 1594/2022 og 1689/2023.* [2] *L. 148/2019, 13. gr.* [3] *L. 84/2012, 16. gr.* [4] *L. 11/2026, 24. gr.* [5] *L. 52/2016, 29. gr., sbr. og brbákv. III í s.l.*

■ **38. gr.** [*Þátttaka sveitarfélaga í leigufélögum og húsnæðissjálfseignarstofnunum.*

□ Sveitarfélagi er heimilt að stofna eða taka þátt í stofnun leigufélaga og húsnæðissjálfseignarstofnana og standa að rekstri slíkra lögaðila hvort sem sveitarfélagið stendur eitt að rekstrinum eða rekur lögaðilann í samvinnu við aðra.

□ Lögaðili sem sveitarfélag er aðili að skv. 1. mgr. má ekki vera rekinn í hagnaðarskyni. Lögaðilinn skal enn fremur hafa það langtímamarkmið að byggja, kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri íbúða sem leigðar eru út í samvinnu við hlutaðeigandi sveitarfélag og starfa samkvæmt húsaleigulögum.

□ Sveitarstjórn er heimilt að leggja leigufélagi eða húsnæðissjálfseignarstofnun til íbúðir í eigu sveitarfélags, ásamt þeim skuldbindingum sem þeim fylgja.][1)]

[1)] *L. 52/2016, 29. gr.*

■ **39. gr.** *Leigufjárhæð.*

□ [Ráðherra][1)] er heimilt að ákveða í reglugerð[2)] að mánaðarlegt leigugjald íbúða sem njóta láns til leiguíbúða úr [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] skuli miðast við afborganir og vexti af slíku láni og vaxtakostnað af framlagi eiganda íbúðar auk almenns rekstrarkostnaðar. Víki lántakandi frá viðmiðunarleiguupphæð er stjórn [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3)] heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnæðis sem veitt hefur verið.

□ [Ákvæði þetta á þó ekki við um leiguíbúðir sem veitt hefur verið stofnframlag vegna á grundvelli laga um almennar íbúðir.][4)]

[1)] *L. 162/2010, 19. gr.* [2)] *Rg. 1042/2013, sbr. 93/2014 og 147/2015.* [3)] *L. 11/2026, 24. gr.* [4)] *L. 65/2018, 12. gr.*

■ **40. gr.** *Eftirlit með félögum og félagasamtökum.*

□ Félög og félagasamtök samkvæmt lögum þessum skulu láta [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] í té bókhaldsgögn, ársskýrslur og upplýsingar um framkvæmdir, húsbyggingar, ráðstöfun leiguhúsnæðis, [þinglýsta leigusamninga][2)] og ákvörðun leigufjárhæðar óski [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] eftir því.

□ Komi í ljós að félög eða félagasamtök hafi vikið frá skilyrðum lánveitinga eða um ráðstöfun leiguhúsnæðis er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] heimilt að endurskoða lánskjör eða gjaldfella lán.

[1)] *L. 11/2026, 24. gr.* [2)] *L. 84/2012, 17. gr.*

4. þáttur. Önnur ákvæði.

IX. kafli. [Kæruheimild.][1)]

[1)] *L. 66/2010, 19. gr.*

■ **41. gr.** . . . [1)]

[1)] *L. 66/2010, 17. gr.*

■ **42. gr.** [*Kæra til úrskurðarnefndar velferðarmála.*

□ Málsaðili getur skotið ákvörðun [. . . [1)] Húsnæðissjóðs, [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2)]],[3)] [sveitarfélags eða þeirrar nefndar á vegum sveitarfélags sem falið hefur verið verkefni á sviði húsnæðismála][4)] til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. lög um úrskurðarnefnd velferðarmála. [Þetta á þó ekki við heyri ágreiningurinn undir úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda eða lögum um neytendalán.][5)]][6)]

[1)] *L. 103/2025, 39. gr.* [2)] *L. 11/2026, 24. gr.* [3)] *L. 137/2019, 19. gr.* [4)] *L. 65/2018, 13. gr.* [5)] *L. 118/2016, 64. gr.* [6)] *L. 85/2015, 13. gr.*

X. kafli. [Varasjóður húsnæðismála.][1)]

[1)] *L. 86/2002, 1. gr.*

■ **43. gr.** [*Varasjóður húsnæðismála.*

□ Starfræktur skal sérstakur varasjóður húsnæðismála í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga. Varasjóður húsnæðismála er sjálfstæð rekstrareining en [ráðherra][1)] hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og setur honum reglur samkvæmt lögum þessum.

□ [Ráðherra][1)] skipar fimm manna ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Ráðgjafarnefnd skipa fimm menn og jafnmargir til vara. Þrír nefndarmenn ásamt varamönnum skulu skipaðir eftir tilnefningu Sambands íslenskra sveitarfélaga, einn ásamt varamanni eftir tilnefningu [þess ráðherra er fer með fjárreiður ríkisins][2)] og einn ásamt varamanni af [ráðherra].[1)] [Ráðherra][1)] skipar formann nefndarinnar og varamann hans úr hópi aðalmanna. Þóknun nefndarmanna greiðist úr sjóðnum samkvæmt ákvörðun ráðherra auk annars kostnaðar við störf nefndarinnar.][3)]

[1)] *L. 162/2010, 19. gr.* [2)] *L. 126/2011, 264. gr.* [3)] *L. 86/2002, 1. gr.*

■ **44. gr.** [*Hlutverk ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála.*

□ Hlutverk ráðgjafarnefndar er:

1. Að veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Rekstrarframlög til sveitarfélaga skulu reiknuð út [að teknu tilliti til tekjumöguleika þeirra og nýtingar tekjustofna][1)] í samræmi við sérstakt reiknilíkan sem nánar skal skilgreina í reglugerð.[2)]

2. Að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum á almennum markaði í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er hærra en markaðsverð íbúðanna. Heimild þessi tekur einnig til félagslegra leiguíbúða sem sveitarfélagið hefur áður innleyst en breytt síðan í félagslegar leiguíbúðir. Hámark niðurgreiðslu má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar sem um er að ræða. Slíkt er þó aldrei heimilt fyrr en íbúð er orðin eign sveitarfélags og að höfðu samráði við viðkomandi sveitarfélag. Framlögin skulu sveitarfélögin nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna.

3. . . . [3)]

4. Að hafa umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 53. gr. Varasjóður húsnæðismála skal taka við öllum eignum, réttindum og skyldum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

5. Að veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.

6. Að sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

□ Varasjóður húsnæðismála skal starfa í sjálfstæðum og aðskildum deildum vegna verkefna skv. 1., 2. . . . [3)] og 4. tölul. þessarar greinar. Ráðgjafarnefnd er þó heimilt að færa fé á milli verkefna skv. 1., 2., og 4. tölul. ef ástæða þykir til og að fengnu samþykki ráðherra. . . . [3)] Ráðherra setur nánari vinnureglur og samþykkir framlög að fengnum tillögum frá ráðgjafarnefnd. Ráðherra setur reglugerð[2)] um nánari framkvæmd á grundvelli rammasamkomulags ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um verkefni varasjóðs húsnæðismála.][4)]

[1)] *L. 137/2005, 1. gr.* [2)] *Rg. 656/2002, sbr. 1180/2005.* [3)] *L. 103/2025, 39. gr.* [4)] *L. 86/2002, 1. gr.*

■ **45. gr.** . . . [1)]

[1)] *L. 103/2025, 39. gr.*

XI. kafli. Ýmis ákvæði.

■ **46. gr.** [[*Upplýsingar um leigusamninga í leiguskrá húsnæðisgrunns.*][1)]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] skal annast skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð ásamt afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulög-

um í [leiguskrá húsnæðisgrunns][1] stofnunarinnar og birta opinberlega upplýsingar úr honum, þar á meðal um markaðsleigu húsnæðis.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] skal miðla gögnum og upplýsingum skv. 1. mgr. til skattyfirvalda til forskráningar á skattframtöl og eftirlits með skattskilum vegna leigustarfsemi. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] skal jafnframt miðla leigusamningum til þinglýsingastjóra til þinglýsingar sem og beiðni um aflýsingu þinglýsts leigusamnings óski aðili samningsins eftir því, sbr. 3. mgr. og 4. málsl. 4. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

□ Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð[3] nánari ákvæði varðandi leigusamninga í [leiguskrá húsnæðisgrunns][1] samkvæmt þessari grein, sbr. einnig 7. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, þar á meðal um upplýsingamiðlun til annarra stjórnvalda.][4]

[1] *L. 106/2024, 21. gr.* [2] *L. 11/2026, 24. gr.* [3] *Rg. 1/2023.* [4] *L. 121/2022, 11. gr.*

■ **47. gr.** *Afskriftir.*

□ [Heimilt er að afskrifa útistandandi veðkröfur [Húsnæðissjóðs og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1]][2]][3] sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu íbúðar.

□ [[[Einnig er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur [Húsnæðissjóðs og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1]][2]][3] þegar íbúð sem stóð að veði fyrir viðkomandi kröfu hefur eyðilagst af óviðráðanlegum orsökum. Afskriftaheimildin nær til veðkrafna [stofnunarinnar][2] að því leyti sem söluverð, afsláttur eða bætur duga ekki til að greiða þær upp miðað við veðröð áhvílandi lána. Skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari málsgrein er að fasteignareigandi hafi tekið venjubundnar fasteignatryggingar.][4]

□ [[Húsnæðissjóði og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] er heimilt að semja við einstaklinga um niðurfellingu á hluta af skuldum þeirra við [stofnunina][2] gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila, enda sé niðurfelling skulda liður í samræmdum aðgerðum kröfuhafa, þ.m.t. fjármálafyrirtækja, í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum viðkomandi. Þá er [Húsnæðissjóði og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur í samræmi við ákvæði laga nr. 63/1985, um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga, [sbr. ákvæði laga nr. 101/2010, um greiðsluaðlögun einstaklinga],[3] og ákvæði laga nr. 50/2009, um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.][5]

□ [[Heimilt er][3] að fengnum tillögum ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála og í samráði við viðkomandi sveitarfélag að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur [Húsnæðissjóðs og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1]][2] á félagslegri leiguíbúð sveitarfélags. Skilyrði þessa er að eign sú sem stendur að veði fyrir viðkomandi kröfu verði ekki leigð út vegna slæms ástands og verði afskrifuð þar sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja hana í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins. Viðkomandi sveitarfélag leggur fram a.m.k. jafnháa upphæð og [Húsnæðissjóður og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]].[2] [Ráðherra][6] setur, að fenginni umsögn stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] og ráðgjafarnefndar varasjóðs húsnæðismála, reglugerð m.a. um nánari skilyrði fyrir afskriftum útistandandi veðkrafna [Húsnæðissjóðs og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1]][2] á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélags.][7]

□ [[Heimilt er][3] að fengnum tillögum eftirlitsnefndar með fjármálum sveitarfélaga, og með samþykki [ráðherra],[6] að semja við sveitarfélag um afskrift á hluta af skuldum þess við [Húsnæðissjóð og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila og hluta skulda, enda séu fjármál viðkomandi sveitarfélags til meðferðar hjá eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga, sbr. 74. og 75. gr. sveitarstjórnarlaga. Einnig sé um að ræða lið í samræmdum aðgerðum kröfuhafa í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum sveitarfélagsins og ljóst að hagsmunum [Húsnæðissjóðs og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1]][2] verði betur borgið með slíkum samningi.][8]

□ [[Heimilt er][3] að semja við félag eða félagasamtök um niðurfellingu á hluta af skuldum þeirra við [Húsnæðissjóð og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] gegn greiðslu á eftirstöðvum vanskila, enda sé niðurfelling skulda liður í samræmdum aðgerðum kröfuhafa í tengslum við heildarendurskipulagningu á fjármálum viðkomandi. Telji [Húsnæðissjóður og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]],[2] m.a. með hliðsjón af 1. gr., að hagsmunum [stofnunarinnar][2] verði betur borgið með slíkum samningi sendir [stofnunin][2] tillögu þess efnis til umsagnar [ráðuneytisins],[6] [[og][3] þess ráðuneytis er fer með fjárreiður ríkisins][9] . . . [3]. Skilyrði fyrir heimild [Húsnæðissjóðs og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1]][2] til afskrifta er að þessir aðilar hafi fallist á tillöguna.][10]

□ . . . [11]

□ [Ráðherra][6] setur, að fenginni umsögn stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] reglugerð[12] um nánari framkvæmd innheimtu krafna skv. 1. mgr. og um skilyrði fyrir afskriftum samkvæmt þessari grein.

[1] *L. 11/2026, 24. gr.* [2] *L. 137/2019, 19. gr.* [3] *L. 65/2018, 14. gr.* [4] *L. 57/2004, 21. gr.* [5] *L. 107/2009, 8. gr.* [6] *L. 162/2010, 19. gr.* [7] *L. 86/2002, 2. gr.* [8] *L. 155/2001, 1. gr.* [9] *L. 126/2011, 264. gr.* [10] *L. 163/2002, 1. gr.* [11] *L. 103/2025, 39. gr.* [12] *Rg. 359/2010, sbr. 534/2015, 1138/2018, 117/2022, 1598/2022 og 1688/2023.*

■ **48. gr.** *Greiðsluvandi.*

□ [[Heimilt er að skuldbreyta vanskilum á lánum einstaklinga í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum með því að veita skuldbreytingarlán til allt að 30 ára eða leggja vanskilin við höfuðstól skuldarinnar. Einnig er heimilt að veita lántökum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði og lánþegum eldri leiguíbúðalána, sem [Húsnæðissjóður og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] hefur yfirtekið, lán til skuldbreytingar á vanskilum til allt að 30 ára í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluerfiðleikum þeirra.][3]

□ [Heimilt er að fresta greiðslum hjá einstaklingum í allt að þrjú ár og leggja þær greiðslur við höfuðstól skuldarinnar, enda þyki slík aðstoð líkleg til að leysa eða koma í veg fyrir greiðsluvanda.][3] Upphaflegur lánstími lengist sem nemur frestunartíma. [Heimilt er að fresta greiðslum tímabundið í heild eða að hluta, t.d. þannig að lánþegi greiði eingöngu vexti og verðbætur vegna vaxta. Þá er . . . [3] heimilt að fresta hluta greiðslunnar með þeim hætti að færa hluta eftirstöðva á jöfnunarreikning, sbr. lög nr. 63/1985, og ákveða að endurgreiðsla lánsins fylgi greiðslumarki sem miðist við þann hluta eftirstöðvanna sem ekki var færður á jöfnunarreikning.][4]

□ Skuldbreytingarlán skv. 1. mgr. og frestun á greiðslum skv. 2. mgr. geta farið saman.

□ [Heimilt er að lengja upphaflegan lánstíma lána [stofnun-

arinnar][2] hjá hverjum lántaka um allt að 30 ár.][3] Hámarkslánstími hvers láns má ekki vera lengri en [70 ár].[5]

□ . . . [6]

□ [[Heimilt er][3] að fresta greiðslum hjá lántakendum lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði og eldri lána sem [Húsnæðissjóður og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] hefur yfirtekið, að heild eða hluta, svo sem vegna tímabundinna greiðsluerfiðleika.][4] Skilyrði er að greiðsluvandi sé tilkominn vegna ófyrirséðra atvika eða endurskipulagningar á fjárhag félaga eða félagasamtaka, enda þyki slík aðstoð líkleg til að koma í veg fyrir greiðsluvanda. [Í þeim tilvikum þar sem vanskil eru alvarleg og fyrirséð að frestun greiðslna eða önnur greiðsluerfiðleikaúrræði eru ekki nægjanleg eða þau fullreynd er [Húsnæðissjóði og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1]][2] heimilt að semja við viðkomandi lántaka um að [stofnunin][2] leysi til sín fasteignir sem standa að veði fyrir lánunum.][3]

□ [[Heimilt er][3] að ákveða að ákvæði laga um greiðslujöfnun, sbr. lög nr. 63/1985, með áorðnum breytingum, taki einnig til lána sem veitt hafa verið til sveitarfélaga, félaga eða félagasamtaka til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum, enda sé tilgangur heimildarinnar að greiðslujöfnun hafi bein áhrif á leigufjárhæðir eða búseturéttargreiðslur.][4]

□ Ráðherra setur [reglugerð[7] um skilyrði fyrir beitingu úrræða, svo sem að greiðsluvandi stafi af tímabundnum erfiðleikum vegna veikinda, slysa, minni atvinnu og atvinnuleysis, og][3] framkvæmd þessa ákvæðis að fengnum tillögum stjórnar [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]][8]

[1] *L. 11/2026, 24. gr.* [2] *L. 137/2019, 19. gr.* [3] *L. 65/2018, 15. gr.* [4] *L. 107/2009, 9. gr.* [5] *L. 138/2008, 2. gr.* [6] *L. 103/2025, 39. gr.* [7] *Rg. 584/2001, sbr. 954/2008 og 969/2016. Rgl. 585/2008.* [8] *L. 77/2001, 4. gr.*

■ **49. gr.** . . . [1]

[1] *L. 137/2019, 19. gr.*

■ **50. gr.** *Reglugerð.*

□ [Ráðherra][1] setur með reglugerð[2] nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

[1] *L. 162/2010, 19. gr.* [2] *Rg. 783/1998, sbr. 395/2001. Rg. 459/1999. Rg. 584/2001. Rg. 656/2002, sbr. 1180/2005 og 476/2007. Rg. 1016/2005, sbr. 504/2008 og 191/2017. Rg. 359/2010, sbr. 1138/2018, 117/2022, 1598/2022 og 1688/2023. Rg. 1042/2013, sbr. 93/2014 og 147/2015. Rg. 1248/2018, sbr. 1597/2022. Rg. 1342/2020, sbr. 118/2022, 1594/2022 og 1689/2023. Rg. 1350/2021, sbr. 1595/2022. Rg. 1/2023.*

■ **51. gr.** *Viðurlög.*

□ Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim geta varðað sektum.

XII. kafli. Gildistaka og lagaskil.

■ **52. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1999.

□ Við gildistöku laganna falla úr gildi lög nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins. Þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði I til bráðabirgða skulu þó halda gildi sínu. Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæði II til bráðabirgða og snerta innlausn félagslegra íbúða og útreikning innlausnarverðs. Enn fremur halda gildi sínu þau ákvæði sem vísað er til í ákvæði IV til bráðabirgða og varða réttarstöðu eigenda félagslegra íbúða, svo og þær greinar sem vísað er til í ákvæði V til bráðabirgða og snerta réttarstöðu þeirra sem gert hafa samninga um leigu á félagslegum leiguíbúðum og kaupleiguíbúðum. Loks skulu þau ákvæði laga nr. 97/1993, sem vísað er til í ákvæði til bráðabirgða VII um meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir, halda gildi sínu.

□ Við gildistöku laga þessara skal [ráðherra][1] gefa út þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem halda skulu gildi sínu skv. 2. mgr.

□ Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skulu ákvæði 13. gr. um skipan húsnæðisnefnda öðlast gildi þegar í stað. Frá sama tíma fellur úr gildi 39. gr. laga nr. 97/1993. Ákvæði 55. gr. um undirbúningsnefnd og 56. gr. um matsnefnd öðlast gildi þegar í stað. [Ráðherra][1] skal skipa nefndir þessar eigi síðar en 1. júní 1998.

□ Ákvæði 1. mgr. í ákvæði til bráðabirgða VII öðlast gildi þegar í stað.

□ Við gildistöku laganna skal Húsnæðisstofnun ríkisins lögð niður. Íbúðalánasjóður skal þá taka við hlutverki, réttindum, öllum eignum, skyldum og skuldbindingum Húsnæðisstofnunar ríkisins.

[1] *L. 162/2010, 19. gr.*

■ **53. gr.** *Sameining sjóða.*

□ Við gildistöku laga þessara skulu Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna lagðir niður og sameinaðir. Frá sama tíma tekur Íbúðalánasjóður við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna. Réttindi og undanþágur sem Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna njóta samkvæmt gildandi lögum skulu taka til Íbúðalánasjóðs.

□ Greiðslu- og vistunarstaður skuldaskjala, sem eru í eigu eða til innheimtu hjá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna, verður hjá Íbúðalánasjóði þegar hann tekur til starfa. Íbúðalánasjóður tekur við öllum réttindum og öllum skyldum tengdum skuldaskjölum í eigu þeirra eða aðild að dómsmálum sem þeir reka eða rekin eru gegn þeim. Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna skulu birta tvær auglýsingar þessa efnis í Lögbirtingablaðinu. Skulu þær birtast með u.þ.b. tveggja vikna millibili, hin fyrri a.m.k. 30 dögum áður en Íbúðalánasjóður tekur til starfa. Ákvæði í veðskuldabréfum, sem gefin hafa verið út vegna lána úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna, skulu að öðru leyti halda gildi sínu.

□ Við gildistöku laga þessara skal Tryggingarsjóður vegna byggingargalla skv. 81. gr. laga nr. 97/1993 lagður niður. Stjórn Íbúðalánasjóðs skal frá sama tíma taka við og varðveita sérstaklega framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga sem runnið hafa til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla. Jafnframt tekur Íbúðalánasjóður við því hlutverki að bæta meðan þörf gerist byggingargalla sem ekki teljast eðlilegt viðhald á íbúðum sem slíkir aðilar hafa byggt og af hefur verið greitt tryggingagjald. Þegar framangreindu hlutverki Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla telst lokið skulu þeir fjármunir sem þá standa eftir endurgreiddir þeim framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins.

□ Við gildistöku laga þessara tekur varasjóður skv. X. kafla laga þessara og ákvæði til bráðabirgða VIII við þeim hluta sveitarfélaga sem þau hafa lagt til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla.

■ **54. gr.** *Skipun stjórnar.*

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal skipuð í fyrsta sinn frá og með 1. janúar 1999. Á sama tíma lýkur skipunartíma núverandi húsnæðismálastjórnar og til starfa tekur stjórn Íbúðalánasjóðs samkvæmt þessum lögum.

■ **55. gr.** *Undirbúningsnefnd.*

□ [Ráðherra][1] skipar fimm manna undirbúningsnefnd til þess að annast undirbúning og nauðsynlegar aðgerðir vegna

stofnunar Íbúðalánasjóðs og yfirtöku réttinda og skyldna samkvæmt lögum þessum. Nefndin skal hafa heimild til þess að gera hvers kyns löggerninga, sem eru nauðsynlegir vegna fyrirhugaðrar starfrækslu Íbúðalánasjóðs. Við gildistöku laga þessara skal Íbúðalánasjóður bundinn við þá löggerninga. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

□ Undirbúningsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni alla nauðsynlega aðstoð sem hún óskar eftir.

□ Kostnaður við störf undirbúningsnefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

[1] *L. 162/2010, 19. gr.*

■ **56. gr.** *Matsnefnd.*

□ [Ráðherra][1] skipar nefnd þriggja óvilhallra manna til þess að leggja mat á allar eignir og skuldir Húnæðisstofnunar ríkisins, Byggingarsjóðs ríkisins, Byggingarsjóðs verkamanna og annarra sjóða sem Húsnæðisstofnun ríkisins fer með eða varðveitir. Niðurstöður nefndarinnar skulu liggja fyrir í síðasta lagi 1. mars 1999. Ráðherra setur nefndinni erindisbréf.

□ Matsnefndin skal hafa fullan aðgang að öllum gögnum Húsnæðisstofnunar ríkisins og sjóða sem hún fer með. Skulu stjórnendur og starfsmenn stofnunarinnar veita nefndinni nauðsynlega aðstoð.

□ Kostnaður við störf nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

[1] *L. 162/2010, 19. gr.*

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I.** *Ákvæði laga nr. 97/1993.*

□ Þrátt fyrir ákvæði laga þessara skulu eftirtalin ákvæði laga nr. 97/1993, með síðari breytingum, ásamt fyrirsögnum einstakra greina, halda gildi sínu, að því er snertir lán sem veitt hafa verið úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna og eftir því sem við getur átt: 2.–4. mgr. 16. gr., 36. gr., 44. gr., 46. gr., 9.–13. mgr. 52. gr., 3. og 4. mgr. 58. gr. a, 64. gr., 2. mgr. 68. gr., 77. gr., 79. gr., 1., 3. og 4. mgr. 82. gr., 83.–86. gr., 93. gr. a og ákvæði IV til bráðabirgða í þeim lögum, þó með þeim takmörkunum sem fram koma í lögum þessum.

□ Jafnframt skulu halda gildi sínu þau ákvæði laga nr. 97/1993 sem vísað er til í ákvæðum til bráðabirgða II, IV, V og VII í lögum þessum.

□ Telji aðili sem borið getur réttindi og skyldur samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða II–V og VII á rétt sinn hallað af hálfu húsnæðisnefndar eða sveitarstjórnar, þar sem slík nefnd er ekki starfandi, við framkvæmd á þeim ákvæðum getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til [úrskurðarnefndar [velferðarmála][1]][2] skv. IX. kafla laga þessara.

[1] *L. 85/2015, 13. gr.* [2] *L. 66/2010, 20. gr.*

■ **II.** *Innlausn eldri íbúða.*

□ Með íbúðir sem sveitarfélög hafa innleyst og ekki hefur verið endurúthlutað á grundvelli eldri laga við gildistöku laga þessara og íbúðir sem sveitarfélög innleysa eftir gildistöku laga þessara skal farið samkvæmt lögum þessum.

□ Kaupskylda sveitarfélags eða annars framkvæmdaraðila sem kann að vera til staðar eftir að félagsleg íbúð hefur verið innleyst fellur niður eftir það.

□ Ákveði sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili að nýta sér forkaupsrétt á félagslegri íbúð eða kaupleiguíbúð, sem boðin er til sölu, fellur slíkur réttur niður eftir að íbúð hefur verið ráðstafað á ný. Sveitarstjórn eða framkvæmdaraðili skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.

□ Kaupskylda sveitarfélags við nauðungarsölu íbúðar skv. 86. gr. laga nr. 97/1993 skal ekki vara lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals.

□ Á meðan kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga á félagslegu húsnæði varir samkvæmt ákvæðum laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, skulu húsnæðisnefndir, þar sem þær eru starfandi, annast meðferð mála vegna þeirra íbúða sem ganga til sveitarfélaga.

□ Um útreikning á innlausnarverði félagslegra íbúða, sem sveitarfélög leysa til sín skv. 1. mgr., skal beita fyrirmælum 1. og 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993. Hafi íbúð verið byggð eftir gildistöku laga nr. 51/1980 skal enn fremur gæta ákvæða 1. og 2. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, en annars 1.–3. og 8. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993, hafi íbúðin verið byggð fyrir gildistöku fyrrnefndra laga. Um íbúðir á vegum Byggingarfélags verkamanna fer eftir ákvæðum 90. gr. laga nr. 97/1993. Stjórn varasjóðs skv. 43. gr. laga þessara skal fjalla um heimildir húsnæðisnefnda skv. 4. mgr. 87. gr. laga nr. 97/1993.

■ **III.** *Ráðstöfun innleystra íbúða.*

□ Íbúð sem sveitarstjórn hefur leyst til sín samkvæmt ákvæðum eldri laga getur hún ráðstafað þannig:

1. Sveitarstjórn getur ákveðið að selja íbúðina á almennum markaði. Áður skal hún greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins.

2. [Sveitarstjórn getur ákveðið að leigja íbúðina út. Áður skal sveitarstjórn greiða upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins eða leita eftir samþykki Íbúðalánasjóðs á yfirtöku lána úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins. Sveitarstjórn sem greitt hefur upp áhvílandi lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins skal eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara. Þá skal sveitarstjórn sem yfirtekur lán úr Byggingarsjóði verkamanna og/eða Byggingarsjóði ríkisins eiga rétt á nýju láni úr Íbúðalánasjóði skv. VIII. kafla laga þessara sem má nema mismun á áhvílandi lánum og allt að 90% af innlausnarverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs getur þó aldrei orðið hærri en 90% af innlausnarverði íbúðar.][1]

□ Á næstu tveimur árum eftir gildistöku laga þessara er sveitarfélögum heimilt eftir tillögu húsnæðisnefnda sveitarfélaga að ákveða að tiltekinn hluti árlegra viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleystra íbúða, enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði íbúða á viðkomandi svæði.

[1] *L. 77/2001, 5. gr.*

■ **IV.** *Sala og ráðstöfun eignaríbúða.*

□ [[Ráðherra][1] er heimilt þrátt fyrir ákvæði til bráðabirgða I og II og gildandi ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, að staðfesta ósk sveitarfélags um að aflétt verði kaupskyldu og forkaupsrétti viðkomandi sveitarfélags. Slík framkomin ályktun sveitarfélagsins verður að taka til allra félagslegra eignaríbúða innan viðkomandi sveitarfélags. Hafi sveitarfélag fengið slíka staðfestingu ráðherra getur eigandi félagslegrar eignaríbúðar farið fram á að kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélags verði ekki virk og selt íbúð sína á almennum markaði.

□ Heimildarákvæði þetta hefur ekki áhrif á rétt eigenda félagslegra eignaríbúða til að óska sérstaklega eftir því að sveit-

arfélög leysi til sín félagslegar eignaríbúðir sem kaupskylda samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I og II í lögum þessum hvílir á né þegar um nauðungarsölu á félagslegum eignaríbúðum er að ræða.

□ Áður en íbúð er seld á almennum markaði skal eigandi íbúðarinnar greiða upp skuld við framkvæmdaraðila og þau lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna.

□ Um réttarstöðu eigenda félagslegra eignaríbúða fer að öðru leyti eftir því sem mælt er fyrir um í 70.–71. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, eftir því sem við getur átt og með þeim takmörkunum sem í lögum þessum greinir.][2)]

[1)] *L. 162/2010, 19. gr.* [2)] *L. 86/2002, 3. gr.*

■ **V.** *Leigu- og kaupleiguíbúðir.*

□ Samningar, sem einstaklingar hafa gert um félagslegar leiguíbúðir, halda gildi sínu. Um samskipti leigutaka og framkvæmdaraðila gilda ákvæði laga um húsaleigusamninga. Um leigugjald gilda ákvæði 73. gr. laga nr. 97/1993.

□ Samningar, sem einstaklingar hafa gert um kaupleiguíbúðir, halda gildi sínu. Um réttarstöðu slíkra aðila og um samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 72. gr., 2., 3., 5. og 6. mgr. 73. gr. og 76. gr. laga nr. 97/1993 með þeim takmörkunum þó sem í lögum þessum greinir.

□ Einstaklingur, sem hefur kauprétt vegna íbúðar sem hann hefur á leigu, sbr. 1. mgr. 73. gr. laga nr. 97/1993, heldur þeim rétti. Um lánveitingar og lánskjör vegna slíkra kaupa fer eftir ákvæðum laga þessara.

■ **VI.** *Framkvæmdaíbúðir.*

□ Framkvæmdalánssamningar, sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur gert fyrir gildistöku laga þessara skv. 58. gr. laga nr. 97/1993, skulu halda gildi sínu.

□ Stjórn Íbúðalánasjóðs skal staðfesta lok framkvæmda og byggingarkostnað íbúða, sem fullgerðar eru eftir gildistöku laga þessara, með úttekt sinni.

□ Sveitarstjórn eða annar framkvæmdaraðili skal skila lokauppgjöri á byggingarkostnaði innan mánaðar frá því er framkvæmdalánssamningur rann út eða lokaúttekt fór fram.

□ Að uppfylltu ákvæði 3. mgr. skulu greiddar eftirstöðvar framkvæmdaláns sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur veitt.

□ Um ráðstöfun íbúða samkvæmt þessu ákvæði sem koma til afhendingar eftir gildistöku laga þessara fer eftir því sem segir í ákvæði til bráðabirgða VII.

■ **VII.** *Meðferð umsókna um félagslegar eignaríbúðir.*

□ Úthlutanir íbúða sem farið hafa fram og samningar sem gerðir hafa verið við einstaklinga um félagslegar eignaríbúðir fyrir 15. júní 1998 skulu halda gildi sínu. Um meðferð slíkra íbúða, lánveitingar, réttarstöðu aðila og samskipti við framkvæmdaraðila fer eftir því sem segir í 42. gr., 43. gr., 51. gr., 1.–8. mgr. 52. gr., 2. mgr. 54. gr., 2. mgr. 56. gr., 57. gr., 58. gr., 1. og 2. mgr. 58. gr. a, 59.–61. gr., 64. gr., 1. mgr. 68. gr., 69. gr. og 78. gr. laga nr. 97/1993.

□ Með allar aðrar félagslegar eignaríbúðir sem eru á framkvæmdarstigi eða eru til endurúthlutunar við gildistöku laga þessara og ekki hefur verið úthlutað til einstaklinga fyrir 15. júní 1998 skal farið á grundvelli laga þessara hafi uppgjör og lánveitingar samkvæmt eldri lögum ekki verið lokið fyrir gildistöku laga þessara.

□ Um kaupskyldu, forkaupsrétt og ráðstöfun félagslegra eignaríbúða gilda fyrirmæli ákvæðis til bráðabirgða II og IV.

■ **VIII.** *Varasjóður.*

□ [Í varasjóð húsnæðismála skv. X. kafla laga þessara skulu renna:

1. Eignir, réttindi og skyldur eldri varasjóðs.

2. Framlög sveitarfélaga til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla skv. 53. gr. laganna. Heimilt er varasjóði húsnæðismála að ráðstafa fyrirliggjandi fjármunum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla til verkefna varasjóðs húsnæðismála. Í staðinn ábyrgist hinn nýstofnaði sjóður samþykktar útgreiðslur vegna byggingargalla félagslegra íbúða til ársins 2013.

[3. Framlög ríkis og sveitarfélaga. Á árinu 2014 greiðast 50 millj. kr. af Jöfnunarsjóði sveitarfélaga, f.h. sveitarfélaga, til verkefnis varasjóðs húsnæðismála skv. 44. gr. Í samræmi við samkomulag frá 5. október 2011, um tímabundnar breytingar á verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga, viðauka við það frá 5. mars 2014 og samkomulag um varasjóð húsnæðismála frá 23. nóvember 2010 verður framlagið innheimt af úthlutun framlaga Jöfnunarsjóðs til sveitarfélaga í hlutfalli við íbúafjölda 1. desember á næstliðnu ári.][1)]

[[4.][2)] Ráðgjafarnefnd varasjóðsins verði heimilt á árunum 2005, 2006 og 2007 að nýta 280 milljónir króna á ári af fjármunum skv. 3. tölul. 1. mgr. 44. gr. til verkefna skv. 1. og 2. tölul. sömu málsgreinar. Einnig verði varasjóðnum heimilt að nýta hluta þessara fjármuna til að aðstoða við úreldingu íbúða í eigu sveitarfélaga, á grundvelli reglugerðar[3)] sem [ráðherra][4)] setur að fenginni umsögn Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga.][5)][6)]

[1)] *L. 56/2014, 4. gr.* [2)] *L. 180/2011, 4. gr.* [3)] *Rg. 656/2002, sbr. 476/2007.* [4)] *L. 162/2010, 19. gr.* [5)] *L. 137/2005, 2. gr., sbr. einnig 3. gr. s.l.* [6)] *L. 86/2002, 4. gr.*

■ **IX.** . . . [1)]

[1)] *L. 65/2018, 17. gr.*

■ [**X.**

□ Frá 1. júlí 2004 til 15. september 2004 skiptir Íbúðalánasjóður fasteignaveðbréfum, sem skiptanleg eru fyrir húsbréf úr 1. eða 2. flokki 2001, fyrir peninga. Kröfuhafi fær greitt nafnverð fasteignaveðbréfsins auk áfallinna verðbóta og vaxta að frádregnu lántökugjaldi. Öll lán í húsbréfakerfinu sem ekki hafa hlotið lokaafgreiðslu fyrir 1. júlí 2004 verða afgreidd skv. VI. kafla laganna.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að hefja útgáfu og sölu íbúðabréfa fyrir 1. júlí 2004 og skal þá við gerð skilmála, útgáfu og sölu bréfanna gætt ákvæða 11., 13. og 15. gr. laga þessara og verða bréfin hluti af heildarútgáfu íbúðabréfa. Þá er Íbúðalánasjóði þegar heimilt að bjóða eigendum húsbréfa og húsnæðisbréfa að skipta á þeim fyrir íbúðabréf. Stjórn Íbúðalánasjóðs ákveður á hvaða kjörum skipti verða boðin og tilkynnir það með hæfilegum fyrirvara.][1)]

[1)] *L. 57/2004, brbákv. I.*

■ [**XI.**

□ Íbúðalánasjóður tekur yfir öll réttindi og skyldur húsbréfadeildar sem kveðið er á um í lögum og reglugerðum. Fasteignaveðbréf sem skiptanleg voru fyrir húsbréf halda gildi sínu, sbr. þó 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I með lögum þessum.

□ Húsbréf og húsnæðisbréf sem gefin hafa verið út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða halda gildi sínu. Skilmálar þegar útgefinna bréfa halda gildi sínu út lánstíma þeirra. Sama gildir um mismunandi flokka húsbréfa.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að yfirfæra eldri flokka húsbréfa í rafbréf samkvæmt lögum um rafræna eignarskráningu verðbréfa, nr. 131/1997.][1)]

[1)] *L. 57/2004, brbákv. II.*

■ [**XII.**

□ Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir og vexti af keyptum fasteignaveðbréfum, sem skipt var fyrir húsbréf, og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu húsbréfa eftir hlutkesti eða til endurlána.

□ Skuldurum fasteignaveðbréfa sem skipt hefur verið fyrir húsbréf er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er heimilt að innleysa útgefin húsbréf eftir hlutkesti, sbr. 1. mgr., eða kaupa húsbréf á markaði í endurkaupaútboðum. Íbúðalánasjóði er heimilt að færa út úr bókhaldi sínu þau húsbréf sem sjóðurinn kann að eignast.

□ Útdráttur húsbréfa skal fara fram í umsjá sýslumanns. Vegna rafrænt skráðra húsbréfa skal endurgreiðslan vera hlutfallslega jöfn innan viðkomandi flokks.][1)]

[1)] *L. 57/2004, brbákv. III.*

■ [**XIII.**

□ Við eigendaskipti á íbúð, sem á hvílir viðbótarlán, skal leita samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku nýs eiganda á þeim lánum sem ætlað er að hvíla áfram á eigninni. Að öðrum kosti hefur sjóðurinn heimild til að gjaldfella lánið.][1)]

[1)] *L. 120/2004, 10. gr.*

■ [**XIV.**

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins á hendur einstaklingum að uppfylltum skilyrðum ákvæðis þessa enda sé uppreiknuð staða veðkrafna 1. janúar 2011 umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka eða maka hans. Heimild þessi á við um veðkröfur í eigu sjóðsins vegna lána einstaklinga sem var stofnað til vegna kaupa eða byggingar fasteigna 31. desember 2008 eða fyrr. Heimildin á einnig við um veðkröfur vegna lána sem veitt hafa verið til skuldbreytinga á framangreindum lánum, sem og veðkröfur vegna lána sem veitt voru með ábyrgð varasjóðs viðbótarlána. Heimildin á ekki við um veðkröfur vegna endurbótalána sem voru umfram verðmæti hinnar veðsettu eignar við lánveitingu.

□ Heimilt er að færa niður veðkröfur skv. 1. mgr. um allt að 4 millj. kr. hjá einstaklingum og um allt að 7 millj. kr. hjá hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum enda sé veðkrafan á veðrétti umfram 110% af verðmæti eignar og lántaki eða maki hans eigi ekki aðrar aðfararhæfar eignir með veðrými sem svarar að hluta eða öllu leyti til fyrirhugaðrar niðurfærslu veðkröfu. Sé veðrými á aðfararhæfri eign í eigu lántaka eða maka hans skal lækka niðurfærslu veðkröfu sem því nemur.

□ Við verðmat fasteigna samkvæmt ákvæði þessu skal miða við fasteignamat eða markaðsverð þeirra, hvort sem er hærra. Telji Íbúðalánasjóður skráð fasteignamat fyrir 2011 ekki gefa rétta mynd af verðmæti eignar skal hann á eigin kostnað afla verðmats löggilts fasteignasala. Sé fasteign ekki fullbyggð skal Íbúðalánasjóður ávallt afla verðmats löggilts fasteignasala á eigin kostnað.

□ Ef uppreiknuð staða kröfunnar 1. janúar 2011 er enn umfram 110% af verðmæti fasteignar í eigu lántaka eða maka hans eftir niðurfærslu skv. 2. mgr. og greiðslubyrði lántaka og maka hans vegna íbúðalána er meiri en nemur 20% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans skv. 7. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, og fjármagnstekjum fyrir árið 2010 er Íbúðalánasjóði heimilt að færa niður veðkröfur sjóðsins enn frekar að teknu tilliti til aðstæðna lántaka og maka hans, þar á meðal greiðslugetu, tekna, skulda- og eignastöðu, sbr. þó 5. mgr. Við mat á tekjum skal undanskilja úttekt séreignarsparnaðar sem og aðrar óreglulegar tekjur, svo sem einstaka styrki eða sérstakar greiðslur sem geta ekki talist til reglulegra tekna. Hafi lántaki ekki haft neinar launatekjur á árinu 2010, t.d. vegna náms, skal miða við að lágmarkstekjur heimilis séu ekki lægri en sem svarar grunnatvinnuleysisbótum sem eru nú 149.523 kr. á mánuði að viðbættum 8.395 kr. á mánuði fyrir hvert barn á heimilinu yngra en 18 ára.

□ Niðurfærsla á veðkröfum sjóðsins á hendur einstaklingum skv. 4. mgr. miðast við að staða veðkröfunnar við niðurfærslu verði aldrei lægri en 110% af verðmæti fasteignar eða að greiðslubyrði lántaka og maka hans vegna íbúðalána verði ekki lægri en nemur 18% af samanlögðum tekjum lántaka og maka hans skv. 7. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, og fjármagnstekjum fyrir árið 2010. Við mat á tekjum skal undanskilja úttekt séreignarsparnaðar sem og aðrar óreglulegar tekjur, svo sem einstaka styrki eða sérstakar greiðslur sem geta ekki talist til reglulegra tekna. Heildarfjárhæð niðurfærslu samkvæmt ákvæði þessu getur þó aldrei orðið meiri en nemur 15 millj. kr. hjá einstaklingum og 30 millj. kr. hjá hjónum, sambýlisfólki og einstæðum foreldrum.

□ Lántaki skal sækja um niðurfærslu veðkrafna samkvæmt ákvæði þessu til Íbúðalánasjóðs ef kröfur sjóðsins eru aftast í veðröð íbúðalána sem hvíla á fasteigninni. Sé þörf á niðurfærslu af hálfu fleiri kröfuhafa á grundvelli samkomulags lánveitenda á íbúðalánamarkaði um verklagsreglur í þágu yfirveðsettra heimila miðlar Íbúðalánasjóður upplýsingum til þeirra eða tekur við upplýsingum frá öðrum lánveitendum. Umsókn skulu fylgja öll gögn sem Íbúðalánasjóður telur nauðsynleg. Í umsókn skal umsækjandi staðfesta að allar upplýsingar séu veittar samkvæmt bestu vitund.

□ Komi síðar í ljós að upplýsingar sem lágu til grundvallar niðurfærslu samkvæmt ákvæði þessu reyndust rangar skal Íbúðalánasjóður afturkalla ákvörðun sína um niðurfærslu.

□ [Ráðherra][1)] er heimilt að setja nánari reglur í reglugerð um framkvæmd ákvæðis þessa, þar á meðal um mat á greiðslubyrði lántaka og maka hans, mat á tekjum og verðmat fasteigna.

□ Íbúðalánasjóði er heimilt að taka við umsóknum á grundvelli ákvæðis þessa til og með 30. júní 2011.][2)]

[1)] *L. 126/2011, 264. gr.* [2)] *L. 29/2011, 1. gr.*

■ [**XV.**

□ Þrátt fyrir 3. mgr. 19. gr. er heimilt við kaup á íbúðarhúsnæði að yfirtaka lán frá Íbúðalánasjóði sem þegar hvílir á viðkomandi íbúðarhúsnæði þó svo að hámarksverð ÍLS-veðbréfa skv. 2. mgr. nemi minna en 40% af fasteignamati viðkomandi húsnæðis.][1)]

[1)] *L. 84/2012, 18. gr.*

■ [**XVI.**

□ Þrátt fyrir ákvæði 2. og 3. mgr. 23. gr. er heimilt að greiða aukaafborganir eða endurgreiða skuld samkvæmt ÍLS-veðbréfi að fullu eftir því sem nánar er kveðið á um í ákvæði til bráðabirgða XVI í lögum nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, án greiðslu þóknunar sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs.

□ Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd ákvæðisins.][1)]

[1)] *L. 40/2014, 3. gr.*

■ [**XVII.**

□ Til að stuðla að jafnvægi milli inn- og útgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði, sbr. 3. mgr. 11. gr., og draga þannig úr áhættu sjóðsins vegna uppgreiðslna er Íbúðalánasjóði heimilt að bregðast við uppgreiðslu þegar veittra lána til lögaðila með því að veita viðkomandi lögaðila lán gegn útgáfu skuldabréfs til endurfjármögnunar lána hjá sjóðnum sem veitt voru fyrir gildistöku laga þessara. Hið nýja lán skal hvorki veita til lengri tíma en eftir stendur af láni sem kemur til uppgreiðslu né skal það nema hærri fjárhæð en eftirstöðvum þess láns sem kemur til uppgreiðslu. Íbúðalánasjóður skal reglulega veita upplýsingar um lánveitingar á þessum grundvelli til Fjármálaeftirlitsins sem skal annast eftirlit með beitingu þessa ákvæðis á grundvelli laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.][1)]

1) *L. 65/2018, 18. gr.*

■ [**XVIII.**

□ Ákvæði VI. kafla A um hlutdeildarlán skulu endurskoðuð fyrir 1. júlí 2023.][1)]

1) *L. 113/2020, 3. gr.*

■ [**XIX.**

□ Þrátt fyrir ákvæði 33. gr. laga þessara er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] heimilt að veita félögum og félagasamtökum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það sem langtímamarkmið að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til endurfjármögnunar á þeim lánum sem tekin voru til kaupa á almennum íbúðum til þess að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða VIII í lögum um almennar íbúðir. Lán samkvæmt ákvæði þessu skal ekki nema hærri fjárhæð en nemur áhvílandi veðskuldum sem greiddar verða upp. Að öðru leyti gilda ákvæði VIII. kafla laganna og reglugerðir settar á grundvelli þeirra um lánveitingar samkvæmt ákvæði þessu.][2)]

1) *L. 11/2026, 24. gr.* 2) *L. 114/2023, 2. gr.*