2016 nr. 52 10. júní
Lög um almennar íbúðir

Tóku gildi 15. júní 2016. *Breytt með:* L. 115/2016 (tóku gildi 26. okt. 2016). L. 65/2018 (tóku gildi 26. júní 2018). L. 141/2018 (tóku gildi 1. jan. 2019). L. 137/2019 (tóku gildi 31. des. 2019). L. 148/2019 (tóku gildi 1. jan. 2020). L. 114/2023 (tóku gildi 11. jan. 2024). 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.

I. kafli. Almenn ákvæði.

■ **1. gr.** *Markmið.*

□ Markmið laga þessara er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigu, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Í því skyni er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

■ **2. gr.** *Skilgreiningar.*

□ Í lögum þessum er merking orða sem hér segir:

1. *Almenn íbúð:* Íbúðarhúsnæði sem hlotið hefur stofnframlag, er í eigu aðila skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr.

2. *Húsnæðissjálfseignarstofnun:* Sjálfseignarstofnun sem fengið hefur leyfi ráðherra til að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og er falið að veita þjónustu í almannaþágu samkvæmt lögum þessum.

3. *Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga:* Íbúðarhúsnæði sem sveitarfélög úthluta og er ætlað þeim sem sveitarfélögum ber sérstök lagaskylda til að veita úrlausn í húsnæðismálum.

4. *Stofnframlag ríkisins:* Beint framlag . . . [1] sem [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] veitir aðilum skv. 1. og 2. mgr. 10. gr., sem jafnframt fá stofnframlag sveitarfélags, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.

5. *Stofnframlag sveitarfélags:* Framlag sem sveitarfélag veitir aðilum skv. 1. og 2. mgr. 10. gr., er jafnframt fá stofnframlag ríkisins, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.

6. *Stofnvirði almennrar íbúðar:* Kostnaðarverð íbúðarhúsnæðis, þ.e. kaupverð og annar kostnaður við kaup ásamt kostnaði við nauðsynlegar endurbætur í upphafi áður en íbúðin fer í útleigu eða byggingarkostnaður að viðbættu verði lóðar og fjármagnskostnaði á byggingartíma.

[1] *L. 148/2019, 1. gr.* [2] *L. 11/2026, 54. gr.*

■ **3. gr.** *Stjórnsýsla.*

□ Ráðherra fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] og sveitarfélög annast framkvæmd laga þessara.

[1] *L. 11/2026, 54. gr.*

II. kafli. Húsnæðissjálfseignarstofnanir.

■ **4. gr.** *Húsnæðissjálfseignarstofnanir.*

□ Húsnæðissjálfseignarstofnun skal starfa samkvæmt lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur sé ekki kveðið á um annað í lögum þessum.

□ Samþykktir eða skipulagsskrá húsnæðissjálfseignarstofnunar skal hafa hlotið staðfestingu ráðherra áður en hún hefur starfsemi sína. Stjórn húsnæðissjálfseignarstofnunar skal tilkynna ráðherra um stofnun hennar eigi síðar en sex mánuðum frá dagsetningu stofnskjals. Að lokinni staðfestingu skal ráðherra framsenda tilkynningu til skráningar hjá sjálfseignarstofnanaskrá. Þá skulu meiri háttar breytingar á samþykktum eða skipulagsskrá háðar staðfestingu ráðherra, þ.m.t. breytingar á tilgangi stofnunarinnar.

□ Húsnæðissjálfseignarstofnun skal bera orðið húsnæðissjálfseignarstofnun í heiti sínu eða skammstöfunina hses.

■ **5. gr.** *Samþykktir.*

□ Í samþykktum eða skipulagsskrá húsnæðissjálfseignarstofnunar skal m.a. fjallað um eftirfarandi atriði:

1. Heiti, heimili og varnarþing.
2. Tilgang.
3. Stofnendur og framlagsfé þeirra.
4. Stofnfé.
5. Hvort stofnunin skal taka við öðrum fjármunum en reiðufé þegar hún er stofnuð.
6. Hvort stofnendur eða aðrir skulu njóta sérstakra réttinda í sjálfseignarstofnuninni.
7. Deildaskipun stofnunarinnar ef gert er ráð fyrir því fyrirkomulagi.
8. Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna, starfstíma þeirra og hvernig kjör þeirra skal fara fram, svo og hvernig háttað skal vali nýs stjórnarmanns í lausa stöðu.
9. Hlutverk og skipan a.m.k. tólf manna fulltrúaráðs, þar á meðal um val og starfstíma þess.
10. Hvernig val á endurskoðendum skal fara fram.
11. Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
12. Hverjir skulu rita firma stofnunarinnar.
13. Samþykkt ársreiknings.
14. Hvert reikningsárið skal vera.
15. Hvernig standa skal að úthlutun almennra íbúða.
16. Hvernig aðkoma íbúa að stjórnun stofnunarinnar skuli vera.
17. Upplýsingaskyldu stofnunarinnar við íbúa.
18. Hvernig skuli staðið að breytingum á samþykktum eða skipulagsskrá, hvernig leggja eigi sjálfseignarstofnun niður eða sameina hana annarri.
19. Hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri stofnunarinnar.
20. Hver sé bær til að taka ákvörðun um slit stofnunarinnar.

□ Geta skal veðsetningarbanns skv. 7. mgr. 16. gr. í samþykktum.

□ Í reglugerð[1] sem ráðherra setur skal kveða nánar á um efni samþykkta eða skipulagsskrár. Ráðherra lætur gera fyrirmyndir að samþykktum eða skipulagsskrá fyrir húsnæðissjálfseignarstofnun.

[1] *Rg. 183/2020.*

■ **6. gr.** *Stjórn.*

□ Fulltrúaráð húsnæðissjálfseignarstofnunar kýs stjórn hennar.

□ Hvort kyn skal eiga fulltrúa í stjórn þegar stjórn er skipuð þremur mönnum og þegar stjórnarmenn eru fleiri en þrír skal tryggt að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

□ Stjórnarmenn geta hvorki gegnt stöðu framkvæmdastjóra né átt sæti í fulltrúaráði.

■ **7. gr.** *Fulltrúaráð.*

□ Í húsnæðissjálfseignarstofnun skal vera fulltrúaráð skipað a.m.k. tólf mönnum. [Ráðherra getur veitt undanþágu frá lágmarksfjölda fulltrúa í fulltrúaráði þegar um húsnæðissjálfseignarstofnun með færri en tíu íbúðir er að ræða.][1)]

□ Minnst þriðjungur fulltrúaráðsmanna skal vera úr hópi leigjenda hjá húsnæðissjálfseignarstofnuninni sé þess kostur.

□ Fulltrúaráðsmaður getur hvorki verið stjórnarmaður né framkvæmdastjóri húsnæðissjálfseignarstofnunarinnar.

[1)] *L. 115/2016, 1. gr.*

■ **8. gr.** *Viðhaldssjóður.*

□ Húsnæðissjálfseignarstofnun skal hafa viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra.

□ Greiðslur í viðhaldssjóð skulu duga til að hann standi undir fyrirsjáanlegum kostnaði skv. 1. mgr.

□ Í sérstökum tilvikum má að fengnu samþykki [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] nota viðhaldssjóð til að greiða fyrir tap sem verður vegna vangoldinna leigugreiðslna, tjón á íbúðum sem ekki fæst bætt með öðrum hætti eða tap á rekstri húsnæðissjálfseignarstofnunar.

□ Ráðherra setur í reglugerð[2)] nánari ákvæði um viðhaldssjóð, þar á meðal um greiðslur í sjóðinn og sérstök tilvik skv. 3. mgr.

[1)] *L. 11/2026, 54. gr.* [2)] *Rg. 183/2020.*

■ **9. gr.** *Slit stofnunar.*

□ Ef ákveðið er að slíta húsnæðissjálfseignarstofnun skal leita samþykkis ráðherra og gera aðrar þær ráðstafanir sem nauðsynlegar eru vegna slitanna.

□ Við slit stofnunarinnar skal framselja eignir, sem eftir standa þegar skuldir hafa verið greiddar og stofnframlög ríkis og sveitarfélaga endurgreidd, til Húsnæðismálasjóðs, sbr. 5. tölul. 4. mgr. 22. gr.

□ Þegar stofnun hefur verið slitið skal fráfarandi stjórn tilkynna það til ráðherra. Að lokinni staðfestingu á slitum skal ráðherra framsenda tilkynningu um slit til sjálfseignarstofnanaskrár og stofnunin afskráð hjá sjálfseignarstofnanaskrá.

III. kafli. Stofnframlög.

■ **10. gr.** *Stofnframlög og tekju- og eignamörk.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] og sveitarfélögum er heimilt að veita stofnframlög vegna byggingar eða kaupa íbúðarhúsnæðis sem ætlað er leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. og 7. mgr. til:

1. Húsnæðissjálfseignarstofnana.
2. Sveitarfélaga og lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga.
3. Lögaðila sem voru starfandi við gildistöku laga þessara og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] skv. 37. gr. laga um húsnæðismál eins og ákvæðið var fyrir gildistöku laga þessara.

□ Heimilt er með samþykki ráðherra að veita stofnframlög til annarra lögaðila en í 1. mgr. greinir ef þeir eru ekki reknir í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga þessara.

□ Óheimilt er að veita stofnframlag vegna íbúðarhúsnæðis ef bygging þess hefur hafist áður en sótt er um stofnframlag til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] eða sveitarfélags eða húsnæðið hefur verið keypt meira en fjórum vikum áður en sótt er um stofnframlag til [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] eða sveitarfélags. [Þrátt fyrir 1. málsl. er heimilt að veita stofnframlag vegna íbúðarhúsnæðis sé um nýbyggingu að ræða enda sýni umsækjandi fram á að hönnun íbúðarhúsnæðisins og fyrirhuguð framkvæmd verkefnisins sé hagkvæm og samrýmist markmiðum laga þessara sem og að verkefnið sé ekki svo langt á veg komið eða þess eðlis að óhagkvæmt sé að breyta því í byggingu almennra íbúða. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] metur hvort skilyrði 2. málsl. séu uppfyllt og er heimilt að kalla eftir frekari upplýsingum og gögnum frá umsækjanda í því skyni telji stofnunin þörf á. Ráðherra er heimilt að setja frekari skilyrði í reglugerð fyrir veitingu stofnframlags vegna nýbyggingar skv. 2. málsl.][2)]

□ Ef andvirði almennrar íbúðar er nýtt til byggingar eða kaupa á íbúð, sbr. 1. mgr. 16. gr., verður aðeins veitt stofnframlag, að fengnu samþykki [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] og sveitarfélags, vegna þess hluta stofnvirðis nýju íbúðarinnar sem er umfram andvirði hinnar seldu almennu íbúðar.

□ [Lán sem tekin eru til byggingar eða kaupa á almennri íbúð skulu ekki vera til lengri tíma en 50 ára. Nemi lán lægra hlutfalli en 30% af stofnvirði almennrar íbúðar skal það þó ekki vera til lengri tíma en 20 ára. Óheimilt er að lengja lánstíma umfram hámarkslengd láns skv. 1. og 2. málsl. með lengingu lánstíma eða endurfjármögnun lána eða öðrum hætti.][2)]

□ Árstekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu skulu ekki nema hærri fjárhæð en [6.420.000 kr.][2)] fyrir hvern einstakling en [8.988.000 kr.][2)] fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast [1.605.000 kr.][2)] 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 almennra íbúða 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 [6.930.000 kr.][2)]

□ Fjárhæðir skv. 6. og 7. 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. 6. og 7. mgr. hækka skal ráðherra breyta þeim með reglugerð.[3)]

[1)] *L. 11/2026, 54. gr.* [2)] *L. 148/2019, 2. gr.* [3)] *Rg. 183/2020, sbr. 1052/2017, 156/2019, 1340/2020, 119/2022, 334/2023 og 1687/2023.*

■ **11. gr.** *Stofnframlög ríkisins.*

□ Stofnframlag ríkisins skal nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði hærra en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn, [sbr. þó 6. mgr.][1)] [Stofnframlagið felst í beinu framlagi vegna byggingar eða kaupa á almennri íbúð.][1)]

□ Heimilt er að veita allt að fjögurra prósentustiga viðbótarframlag frá ríkinu vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga og vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum.

□ [Heimilt er að veita sérstakt byggðaframlag frá ríkinu til viðbótar öðrum stofnframlögum vegna almennra íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] skal meta þörf fyrir og ákvarða fjárhæð sérstaks byggðaframlags og getur óskað umsagnar

Byggðastofnunar við mat þar á. Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem veitt hefur verið sérstakt byggðaframlag vegna nema til komi endurgreiðsla þess og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] og viðkomandi sveitarfélag hafi veitt samþykki sitt fyrir eigendaskiptunum að uppfylltum nánari skilyrðum, sbr. 1. mgr. 16. gr. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] er þó heimilt að fresta eða veita undanþágu frá endurgreiðslu sérstaks byggðaframlags að nánari skilyrðum uppfylltum.][1]

□ Heildarfjárhæð til veitingar stofnframlaga ...[1] skal ákveðin í fjárlögum hvers árs.

□ [Stofnframlag skal greitt út í tvennu lagi. Greiða skal fyrri helming þess við samþykkt umsóknar um stofnframlag og seinni helming þess þegar almenn íbúð hefur verið leigð út, sé um að ræða kaup á almennri íbúð, eða þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um að ræða byggingu á almennri íbúð. Hafi stofnframlagshafi áður fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi er heimilt að greiða 75% stofnframlags út við samþykkt umsóknar og 25% við útleigu íbúðar, sé um að ræða kaup á almennri íbúð, eða þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um að ræða byggingu almennrar íbúðar.

□ Fjárhæð síðari hluta stofnframlags skal verðtryggð samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar í allt að tvö ár frá samþykkt umsóknar þar til íbúð fer í útleigu, sé um kaup á almennri íbúða að ræða, eða vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um að ræða byggingu á almennri íbúð. Líði lengri tími en tvö ár frá samþykkt umsóknar um stofnframlag þar til íbúð fer í útleigu, sé um kaup á almennri íbúða að ræða, eða vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um byggingu almennrar íbúðar að ræða, miðast uppreiknuð fjárhæð síðari hluta stofnframlags við þróun vísitölu byggingarkostnaðar í tvö ár frá samþykkt umsóknar.][1]

□ Forsenda fyrir veitingu stofnframlags ríkisins [skv. 1. mgr.][1] er að sveitarfélag þar sem almenn íbúð verður staðsett veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag sveitarfélags, sbr. 14. gr.

□ [Heimilt er að setja það sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags ríkisins að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem hlotið hafa stofnframlag hafa verið greidd upp, sbr. 1. og 4. málsl. 3. mgr. 16. gr., íbúð fer í útleigu, sbr. 2. málsl. 3. mgr. 16. gr., eða samkvæmt samkomulagi um hvenær endurgreiðslur stofnframlaga skuli hefjast, sbr. 8. mgr. 16. gr. Hvorki er þó heimilt að krefjast endurgreiðslu viðbótarframlaga skv. 2. mgr. né sérstakra byggðaframlaga skv. 3. mgr., sbr. þó 3. og 4. málsl. þeirrar málsgreinar og 1. og 2. mgr. 16. gr.

□ Hafi umsækjandi áður fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2] heimilt að gera samkomulag við umsækjanda um úthlutun stofnframlaga til allt að þriggja ára í senn, með fyrirvara um fjárheimild í fjárlögum, að frestir samkvæmt tímasettri framkvæmdaáætlun verkefnisins séu haldnir, að hliðstætt samkomulag sé gert við sveitarfélag þar sem almenn íbúð verður staðsett, sbr. 7. mgr. þessarar greinar og 6. mgr. 14. gr., og að önnur skilyrði séu uppfyllt. Skal slíkt samkomulag byggjast á tímasettri framkvæmdaáætlun um byggingu íbúða af hálfu viðkomandi aðila.

□ Ráðherra setur með reglugerð[3] frekari ákvæði um stofnframlög ríkisins, þar á meðal um viðbótarframlag skv. 2. mgr., lágmarksfjölda almennra íbúða, gerð almennra íbúða, stærðir þeirra, viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar, hagkvæmni, verð og byggingarkostnað, úrræði til þess að tryggja sem lægst leiguverð og þinglýsingu leigusamninga. Jafnframt skal ráðherra setja frekari ákvæði með reglugerð um sérstakt byggðaframlag skv. 3. mgr., m.a. um mat [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][2] á þörf á sérstöku byggðaframlagi, hámarksfjárhæð þess, efni umsóknar og skilyrði fyrir veitingu sérstaks byggðaframlags, þar á meðal um lágmarksfjölda íbúða, stærðir þeirra, viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar, hagkvæmni og byggingarkostnað, úrræði til að tryggja sem lægst íbúðarverð, takmarkanir á arðgreiðslum, þinglýsingu leigusamninga, eigendaskipti íbúða og endurgreiðslu sérstaks byggðaframlags. Ráðherra setur enn fremur ákvæði í reglugerð um skilyrði þess að hærra hlutfall stofnframlags sé greitt við samþykkt umsóknar, sbr. 3. málsl. 5. mgr., svo sem um fjárhagslega stöðu og stærð stofnframlagshafa, svo og hvenær krafist verði endurgreiðslu stofnframlags skv. 8. mgr. og um skilyrði og gerð samkomulags skv. 9. mgr.][1]

[1] *L. 148/2019, 3. gr. Ákvæði 6. mgr. gildir um stofnframlög sem úthlutað er eftir gildistöku laganna, sbr. 12. gr. s.l.* [2] *L. 11/2026, 54. gr.* [3] *Rg. 183/2020, sbr. 1052/2017, 116/2018, 251/2019, 26/2021, 182/2022, 1091/2022, 334/2023, 1060/2023, 319/2024 og 789/2024.*

■ **12. gr.** *Umsóknir um stofnframlög ríkisins.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal auglýsa eftir umsóknum um stofnframlög ríkisins.

□ Í umsókn um stofnframlag skal koma fram fjöldi, gerð og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa, framkvæmdatími ef við á, áætlað stofnvirði almennra íbúða, sá hópur sem húsnæðinu er ætlað að þjóna og annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar. Í umsókn skal jafnframt gerð grein fyrir þörf á leiguhúsnæði fyrir leigjendur sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. á viðkomandi svæði og því hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf. ...[2]

□ Umsóknum skal fylgja greinargerð um umsækjanda, fjármögnun verkefnisins og viðskiptaáætlun umsækjanda auk staðfestingar sveitarfélags á að stofnframlag verði veitt skv. 14. gr.

□ Ráðherra setur með reglugerð[3] nánari ákvæði um umsóknir um stofnframlög og þær upplýsingar sem þar skulu koma fram og málsmeðferð þeirra.

[1] *L. 11/2026, 54. gr.* [2] *L. 148/2019, 4. gr.* [3] *Rg. 183/2020, sbr. 251/2019.*

■ **13. gr.** *Afgreiðsla umsókna.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal meta hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða. Enn fremur skal stofnunin meta hverja umsókn út frá því hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa teljist hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa, sbr. 17. gr., hvort þörf er á leiguhúsnæði fyrir leigjendur sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. á viðkomandi svæði og hvort fjármögnun hefur verið tryggð með fullnægjandi hætti. Þar á meðal metur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] á hvaða svæði þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir leigjendur sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. er mest þegar ekki er unnt að veita stofnframlög til allra þeirra svæða sem sótt er um. Að öðru leyti metur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] umsóknir eftir því hversu vel þær samræmast tilgangi og markmiðum laga þessara. Jafnframt er [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] heimilt við mat á umsóknum að taka mið af byggðasjónarmiðum, [almenningssamgöngum á viðkomandi svæði],[2] efnahagsleg-

um aðstæðum í samfélaginu og áhrifum byggingarstarfsemi á samfélagið og hagkerfið.

□ Við afgreiðslu umsókna skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] miða við að a.m.k. fjórðungur þess fjármagns sem er til úthlutunar hverju sinni renni til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Þó má víkja frá ákvæðum málsgreinar þessarar ef hlutfall umsókna um slíkar íbúðir er lægra.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal árlega birta skýrslu um fjölda umsókna um stofnframlög, afgreiðslu þeirra og úthlutanir stofnframlaga.

□ [Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð[3] nánari ákvæði um afgreiðslu umsókna, þ.m.t. um þau viðmið sem líta skal til við úthlutun og hlutföll úthlutunar til mismunandi hópa miðað við mat á þörf hverju sinni.][4]

[1] *L. 11/2026, 54. gr.* [2] *L. 148/2019, 5. gr.* [3] *Rg. 183/2020, sbr. 1137/2018.* [4] *L. 65/2018, 20. gr.*

■ **14. gr.** *Stofnframlög sveitarfélaga.*

□ Stofnframlag sveitarfélags skal nema 12% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði hærra en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn. Stofnframlagið getur falist í beinu framlagi, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa skil á til sveitarfélagsins vegna íbúðanna. [Þá getur stofnframlag sveitarfélags enn fremur falist í húsnæði sem breyta á í almennar íbúðir, enda sé húsnæðið ekki þess eðlis að mati [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] að telja verði óhagkvæmt að breyta því í almennar íbúðir.][2] Forsenda fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags er að umsækjanda verði jafnframt veitt stofnframlag ríkisins, sbr. 11. gr. Ákvörðun sveitarfélags um veitingu stofnframlags skal falla niður hafni [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] veitingu stofnframlags ríkisins skv. 13. gr.

□ [Sveitarfélagi er heimilt að greiða stofnframlag út í tvennu lagi og þá skal greiða fyrri helming þess við samþykkt [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] á umsókn um stofnframlag ríkisins og seinni helming þess þegar almenn íbúð hefur verið leigð út, sé um að ræða kaup á almennri íbúð, eða þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um að ræða byggingu almennrar íbúðar. Hafi stofnframlagshafi áður fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi er heimilt að greiða 75% stofnframlags við samþykkt [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] á umsókn og 25% við útleigu íbúðar, sé um að ræða kaup á almennri íbúð, eða þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um að ræða byggingu almennrar íbúðar.

□ Felist stofnframlag í beinu framlagi er sveitarfélagi heimilt að verðtryggja fjárhæð síðari hluta stofnframlags samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar í allt að tvö ár frá samþykkt umsóknar þar til íbúð fer í útleigu, sé um kaup á almennri íbúð að ræða, eða vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um að ræða byggingu á almennri íbúð. Líði lengri tími en tvö ár frá samþykkt umsóknar um stofnframlag þar til íbúð fer í útleigu, sé um kaup á almennri íbúð að ræða, eða vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir, sé um byggingu almennrar íbúðar að ræða, miðast uppreiknuð fjárhæð síðari hluta stofnframlags við þróun vísitölu byggingarkostnaðar í tvö ár frá samþykkt umsóknar.][2]

□ Við veitingu stofnframlags sveitarfélags getur sveitarfélagið gert kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið. Slík réttindi falla niður ef stofnframlag er endurgreitt.

□ [Sveitarfélagi er heimilt að setja það sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem sveitarfélagið hefur veitt stofnframlag hafa verið greidd upp, sbr. 1. og 4. málsl. 3. mgr. 16. gr., íbúð fer í útleigu, sbr. 2. málsl. 3. mgr. 16. gr., eða samkvæmt samkomulagi um hvenær endurgreiðslur stofnframlaga eiga að hefjast, sbr. 8. mgr. 16. gr.

□ Hafi umsækjandi áður fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi er sveitarfélagi heimilt að gera samkomulag við umsækjanda um úthlutun stofnframlaga til allt að þriggja ára í senn, með fyrirvara um að frestir samkvæmt tímasettri framkvæmdaáætlun verkefnisins séu haldnir, að hliðstætt samkomulag sé gert við [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun],[1] sbr. 9. mgr. 11. gr. og 5. og 6. málsl. 1. mgr. þessarar greinar, og að önnur skilyrði séu uppfyllt. Skal slíkt samkomulag byggjast á tímasettri framkvæmdaáætlun um byggingu íbúða af hálfu viðkomandi aðila.][2]

□ Sveitarfélag skal meta hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga, reglugerða og reglna sveitarfélagsins um veitingu stofnframlaga. Enn fremur skal sveitarfélagið meta hverja umsókn út frá því hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa teljist hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa, sbr. 17. gr., hvort þörf er á leiguhúsnæði fyrir leigjendur sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. á viðkomandi svæði og hvort fjármögnun hefur verið tryggð með fullnægjandi hætti. Þar á meðal metur sveitarfélagið umsóknirnar eftir því hversu vel þær samrýmast tilgangi og markmiðum laga þessara. Jafnframt er sveitarfélaginu heimilt við mat á umsóknum að taka mið af [almenningssamgöngum á viðkomandi svæði],[2] efnahagslegum aðstæðum í samfélaginu og áhrifum byggingarstarfsemi á samfélagið og hagkerfið.

□ Sveitarfélög skulu árlega senda [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] upplýsingar um fjölda umsókna um stofnframlög, afgreiðslu þeirra og úthlutanir stofnframlaga.

□ Ráðherra setur reglugerð[3] um stofnframlög sveitarfélaga í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga, m.a. um [gerð og skilyrði samkomulags skv. 6. mgr. og greiðslna samkvæmt því],[2] umsóknir um stofnframlög og afgreiðslu þeirra og skilyrði fyrir veitingu stofnframlaga. Jafnframt geta sveitarfélög sett nánari reglur um meðferð umsókna um stofnframlög og veitingu framlaganna með stoð í lögum þessum og reglugerð ráðherra.

[1] *L. 11/2026, 54. gr.* [2] *L. 148/2019, 6. gr.* [3] *Rg. 183/2020.*

■ **15. gr.** *Staða stofnframlaga hjá húsnæðissjálfseignarstofnunum.*

□ Húsnæðissjálfseignarstofnun skal færa stofnframlög ríkis og sveitarfélaga sem stofnfé meðal eiginfjárliða, sbr. III. kafla laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999, aðgreint frá stofnfé stofnaðila.

□ Ef skilyrði er sett um endurgreiðslu stofnframlaga við veitingu stofnframlaga ríkis og sveitarfélaga skal húsnæðissjálfseignarstofnun færa stofnframlagið sem skilyrt stofnfé meðal eiginfjárliða, sbr. III. kafla laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999.

□ Stjórn endurgreiðir skilyrt stofnfé húsnæðissjálfseignarstofnunar á grundvelli 1.–3. mgr. 16. gr. séu skilyrði 1. mgr. 13. gr. laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999, uppfyllt.

□ . . . [1)]

[1)] *L. 115/2016, 2. gr.*

■ [**15. gr. a.** *Staða stofnframlaga hjá sveitarfélögum.*

□ Stofnframlög sem sveitarfélög fá frá ríkinu vegna almennra íbúða og krafist er endurgreiðslu á skulu sveitarfélög færa sem eignarhlut ríkisins vegna viðkomandi íbúða og skal eignarhluturinn bókaður á nafnverði innborgaðs stofnframlags ríkisins. Rekstur almennra íbúða og stofnframlög ríkisins sem krafist er endurgreiðslu á skulu færð í sérstaka rekstrareiningu í bókhaldi og reikningsskilum sveitarfélags, sem skal vera aðgreind frá annarri starfsemi sveitarfélagsins.

□ Stofnframlög sveitarfélags vegna almennra íbúða þess skal færa meðal eiginfjár viðkomandi rekstrareiningar.

□ Þrátt fyrir 1. mgr. skal sveitarfélagið hafa af eigninni allar tekjur og bera allan kostnað vegna rekstrar hennar og fjármögnunar umfram stofnframlög.][1)]

[1)] *L. 115/2016, 3. gr.*

■ [**15. gr. b.** *Staða stofnframlaga hjá sjálfseignarstofnunum sem stunda atvinnurekstur.*

□ Sjálfseignarstofnun sem stundar atvinnurekstur og uppfyllir skilyrði 3. tölul. 1. mgr. og 2. mgr. 10. gr. skal færa stofnframlög ríkis og sveitarfélaga sem stofnfé meðal eiginfjárliða, sbr. III. kafla laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999, aðgreint frá stofnfé stofnaðila.

□ Ef skilyrði er sett um endurgreiðslu stofnframlaga við veitingu stofnframlaga ríkis og sveitarfélaga skal sjálfseignarstofnun sem stundar atvinnurekstur færa stofnframlagið sem skilyrt stofnfé meðal eiginfjárliða, sbr. III. kafla laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999.

□ Stjórn endurgreiðir skilyrt stofnfé sjálfseignarstofnunar sem stundar atvinnurekstur á grundvelli 1.–3. mgr. 16. gr. séu skilyrði 1. mgr. 13. gr. laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, nr. 33/1999, uppfyllt.][1)]

[1)] *L. 115/2016, 3. gr.*

■ **16. gr.** *Endurgreiðsla stofnframlaga, veð og kvaðir.*

□ Óheimilt er að selja almenna íbúð nema með samþykki [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] og viðkomandi sveitarfélags. Við söluna ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] og viðkomandi sveitarfélag geta þó sameiginlega heimilað frestun á endurgreiðslu í allt að ár og ber endurgreiðslukrafan á meðan vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Ef andvirðið er notað til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði sem nota á í sama tilgangi innan þess tíma þarf ekki að endurgreiða stofnframlag eða greiða vexti. Þá skal þinglýsa á hið nýja íbúðarhúsnæði þeim kvöðum sem kveðið er á um í 7. mgr. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] getur jafnframt heimilað eiganda almennra íbúða að færa sérstakt stofnframlagabókhald. Eigandinn skal þá minnst árlega gera upp stofnframlög gagnvart [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] og viðkomandi sveitarfélagi.

□ Ef notkun almennrar íbúðar er breytt að verulegu leyti eða íbúðin er leigð öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigutíma ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, sbr. þó 5. mgr. 19. gr. Einnig geta [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] og sveitarfélög þegar krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið ef önnur skilyrði fyrir úthlutun almennra íbúða eru ekki uppfyllt, eigandi íbúðar víkur frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar skv. 18. gr. eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframlaga.

□ [Hafi verið gerð krafa um endurgreiðslu stofnframlaga af hálfu ríkis eða sveitarfélags skv. 8. mgr. 11. gr. eða 5. mgr. 14. gr. og eitt eða fleiri lán verið tekin til að standa undir fjármögnun þeirrar almennu íbúðar sem hlaut stofnframlög skulu endurgreiðslur hefjast þegar lán, upphafleg eða eftir atvikum endurfjármögnuð, hafa verið greidd upp og mánaðarlegum endurgreiðslum hagað þannig að greiðslubyrði verði sambærileg og greiðslubyrði af lánum var að jafnaði á lánstíma, sbr. þó 8. mgr. Hafi almenn íbúð ekki verið fjármögnuð með lánveitingu hefst endurgreiðsla stofnframlaga ríkis og sveitarfélags þegar íbúðin fer í útleigu. Mánaðarleg endurgreiðsla stofnframlaga ríkis og sveitarfélags skal þá samtals vera sem nemur 50% af leigugreiðslu íbúðarinnar, eftir að dreginn hefur verið frá kostnaður vegna reksturs hennar, að meðtöldum framlögum í viðhaldssjóð og öðrum viðhaldskostnaði. Hið sama gildir hafi upphafleg lánsfjármögnun numið lægra hlutfalli en 30% af stofnvirði almennrar íbúðar og hefst þá endurgreiðsla stofnframlaga ríkis og sveitarfélags þegar lán, upphafleg eða eftir atvikum endurfjármögnuð, hafa verið greidd upp.][2)] [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] setur upp endurgreiðsluáætlun að fenginni tillögu eiganda íbúðar. [Stofnunin][3)] annast innheimtu endurgreiðslunnar fyrir ríkissjóð og sveitarfélag nema sveitarfélag óski eftir að innheimta sinn hluta sjálft. Krafan ber vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá næstu mánaðamótum eftir að [endurgreiðslur stofnframlaga skulu hefjast].[2)]

□ Endurgreiðsla á stofnframlagi ríkisins skal renna í Húsnæðismálasjóð en endurgreiðsla á stofnframlagi sveitarfélags skal renna til viðkomandi sveitarfélags. Þá fjármuni sem sveitarfélag fær endurgreidda skal nýta til veitingar frekari stofnframlaga sé þörf á fleiri almennum íbúðum í sveitarfélaginu. Ráðherra er heimilt að veita undanþágu frá 2. málsl. ef gildar ástæður eru fyrir hendi.

□ Endurgreiðsla á stofnframlagi skal nema sama hlutfalli af verði almennrar íbúðar við endurgreiðslu og stofnframlag nam af stofnvirði hennar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skv. 1. og 2. mgr. skal miða við mat óhlutdrægs aðila á söluverði íbúðarinnar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skv. 3. mgr. skal miða við síðasta birta fasteignamat íbúðarinnar, að teknu tilliti til verðþróunar íbúðarhúsnæðis frá febrúarmánuði næst á undan matsgerð, sbr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, til þess mánaðar þegar endurgreiðsla á að hefjast.

□ Skilyrt stofnfé og stofnframlög sem skilyrt hafa verið með öðrum hætti, sbr. 15. gr., skulu innleyst með útgáfu skuldabréfs með veði í viðkomandi fasteign þegar til endurgreiðslu þeirra kemur.

□ Óheimilt er að veðsetja almenna íbúð til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga. Þó er heimilt að veðsetja íbúðina til tryggingar á lánum sem tekin eru til endurfjármögnunar á upphaflegum lánum, enda haldist veðhlutfall óbreytt eða lækki. Við veitingu stofnframlags skal þinglýsa kvöð á íbúðina um veðsetningarbannið og um að einungis sé heimilt að nota hana

í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti.

□ [Þrátt fyrir 7. mgr. getur [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] að fengnu samþykki hlutaðeigandi sveitarfélags veitt stofnframlagshafa sérstaka heimild til þess að veðsetja fleiri en eina almenna íbúð til tryggingar almennu skuldabréfi sem gefið er út á markaði enda sé útgáfa skuldabréfsins til þess fallin að lækka fjármagnskostnað stofnframlagshafa vegna almennra íbúða. Skulu [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun],[1] hlutaðeigandi sveitarfélag og stofnframlagshafi samhliða gera samkomulag um hvenær endurgreiðsla stofnframlaga skuli hefjast í stað þess að endurgreiðslan hefjist þegar áhvílandi lán sem tekin voru til fjármögnunar íbúðar hafa verið greidd upp, sbr. 1. málsl. 3. mgr. Krafan ber vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá næstu mánaðamótum eftir umsamið tímamark.][2]

□ Ráðherra setur í reglugerð[4] nánari fyrirmæli um framkvæmd þessarar greinar, þar á meðal um hvenær [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] veiti samþykki fyrir sölu almennrar íbúðar, um stofnframlagabókhald, um útreikning endurgreiðslufjárhæðar og hvernig endurgreiðslu stofnframlaga skuli háttað. [Þá setur ráðherra nánari ákvæði í reglugerð um skilyrði fyrir veðsetningu skv. 8. mgr., svo sem um umsókn um heimild til veðsetningar fleiri en einnar almennrar íbúðar til tryggingar almennu skuldabréfi sem gefið er út á markaði, fjárhagslega stöðu og stærð stofnframlagshafa, veðstöðu, eftirlit og endurgreiðslu stofnframlaga.][2]

[1] *L. 11/2026, 54. gr.* [2] *L. 148/2019, 7. gr.* [3] *L. 137/2019, 19. gr.* [4] *Rg. 183/2020, sbr. 251/2019, 804/2020 og 334/2023.*

IV. kafli. Almennar íbúðir.

■ **17. gr.** *Almennar íbúðir.*

□ Almennar íbúðir skulu vera eins hagkvæmar og aðstæður leyfa í því skyni að unnt verði að leigja þær á viðráðanlegum kjörum.

□ Almennar íbúðir skulu útbúnar og innréttaðar í samræmi við kröfur tímans og tekið skal mið af nýtingarþörfum til framtíðar litið eftir því sem við á.

□ Að öðru leyti en því sem mælt er fyrir um í lögum þessum skulu húsaleigulög gilda um leigu almennra íbúða.

■ **18. gr.** *Ákvörðun leigufjárhæðar.*

□ Leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skal ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að inna af hendi á grundvelli laga þessara, þar á meðal greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Ákvæði þetta á ekki við um sveitarfélög og lögaðila með ótakmarkaðri ábyrgð sveitarfélags.

□ Sé mælt fyrir um deildaskipun í samþykktum húsnæðissjálfseignarstofnunar, sbr. 7. tölul. 1. mgr. 5. gr., skal leigufjárhæð endurspegla kostnað stofnunarinnar af almennum íbúðum í hverri deild um sig.

□ Eigendum almennra íbúða er heimilt að krefjast afrita síðustu þriggja skattframtala leigjenda í því skyni að ákveða leigu þeirra, sbr. 4. mgr.

□ Ráðherra skal árlega setja í reglugerð[1] viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar fyrir almennar íbúðir, þar á meðal um heimild til að reikna álag á leigu hafi leigjandi verið yfir tekju- eða eignamörkum skv. 10. gr. síðastliðin þrjú almanaksár.

[1] *Rg. 183/2020, sbr. 251/2019.*

■ **19. gr.** *Úthlutun almennra íbúða.*

□ Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr.

□ Eigandi almennra íbúða annast úthlutun þeirra. Honum er þó heimilt að semja við það sveitarfélag sem íbúðirnar eru í um að annast úthlutunina.

□ Við úthlutun almennra íbúða skal að jafnaði farið eftir því hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista hjá viðkomandi aðila eftir íbúð. Þó er eiganda almennra íbúða heimilt að setja reglur um forgangsrétt til leigu almennra íbúða, svo sem vegna fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu eða félagslegra aðstæðna umsækjenda. Leigjendur sem hafa fengið íbúð úthlutað en vegna breyttra aðstæðna hafa þörf fyrir annars konar íbúð skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíkrar íbúðar hjá sama eiganda almennra íbúða. Við úthlutun almennra íbúða skal stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

□ Eigandi almennra íbúða getur krafist skráningargjalds vegna kostnaðar við skráningu umsækjenda um almennar íbúðir.

□ Ef ekki tekst að leigja almenna íbúð til leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. er eiganda íbúðarinnar heimilt að leigja hana til leigjanda sem er yfir tekju- og eignamörkunum. Heimilt er að krefjast markaðsleigu. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en til eins árs.

□ Leigjanda er óheimilt að framleigja almenna íbúð eða hluta hennar nema með samþykki eiganda íbúðarinnar. Óski leigjandi eftir því að íbúðin verði tímabundið framleigð öðrum skal eigandi íbúðar gefa svar innan 30 daga. Hafni eigandi ósk leigjanda skal hann færa fyrir því málefnaleg rök. Leigjandi ber áfram réttindi og skyldur samkvæmt lögum þessum og húsaleigulögum. Framleiga samkvæmt ákvæði þessu skapar framleigjanda ekki réttindi samkvæmt lögum þessum.

□ Ráðherra setur með reglugerð[1] frekari ákvæði um úthlutun almennra íbúða.

[1] *Rg. 183/2020.*

■ **20. gr.** *Viðhald almennra íbúða.*

□ Eigendur almennra íbúða skulu sjá til þess að þær fái eðlilegt viðhald og að nauðsynlegar endurbætur séu gerðar á þeim sem og fasteignum sem þær tilheyra.

V. kafli. Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

■ **21. gr.** *Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.*

□ Ákvæði 18. gr. um ákvörðun leigufjárhæðar og 19. gr. um úthlutun almennra íbúða eiga ekki við um almennar íbúðir sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga, sbr. 3. tölul. 2. gr.

□ [Ráðherra gefur út leiðbeiningar til sveitarstjórna, í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga, um ákvörðun leigufjárhæðar og úthlutun á almennum íbúðum sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga, sbr. 3. tölul. 2. gr. Sveitarstjórnir setja reglur um leigufjárhæð og úthlutun íbúða á grundvelli laga þessara, laga um félagsþjónustu sveitarfélaga og leiðbeiningar ráðherra.][1]

[1] *L. 148/2019, 8. gr.*

VI. kafli. Húsnæðismálasjóður.

■ **22. gr.** *Húsnæðismálasjóður.*

□ Starfræktur skal sérstakur Húsnæðismálasjóður sem hefur það að markmiði að stuðla að sjálfbærni almenna íbúðakerfisins. Húsnæðismálasjóður starfar samkvæmt lögum um

sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Ráðherra hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins.

□ Ráðherra skipar fjóra menn í stjórn sjóðsins til tveggja ára í senn. Heildarsamtök atvinnurekenda tilnefna einn stjórnarmann, heildarsamtök launafólks tilnefna sameiginlega einn stjórnarmann, Samband íslenskra sveitarfélaga tilnefnir einn stjórnarmann og ráðherra skipar einn stjórnarmann án tilnefningar. Ráðherra skipar formann stjórnar og skal atkvæði hans ráða úrslitum ef atkvæði falla jöfn. Varamenn skulu tilnefndir og skipaðir á sama hátt.

□ Stjórnarmenn og varamenn skulu vera lögráða og mega aldrei hafa verið sviptir forræði á búi sínu. Þeir . . . [1] mega ekki hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað í tengslum við atvinnurekstur samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrotaskipti o.fl. eða staðgreiðslu opinberra gjalda. [Þá mega þeir ekki hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað þar sem refsing var fjögurra mánaða óskilorðsbundið fangelsi hið minnsta eða öryggisgæsla ef þeir voru fullra 18 ára þegar brotið var framið nema fimm ár hafi liðið frá því að afplánun var að fullu lokið.][1]

□ Eigendur almennra íbúða skulu greiða sjóðnum:

1. Endurgreiðslur á stofnframlögum ríkisins, ef við á, sbr. 4. mgr. 16. gr.

2. [50% af leigugreiðslum af almennum íbúðum, eftir að dreginn hefur verið frá kostnaður vegna reksturs þeirra, að meðtöldum framlögum í viðhaldssjóð og öðrum viðhaldskostnaði, þegar stofnframlög hafa verið endurgreidd, ef við á, eða íbúð fer í útleigu, hafi endurgreiðsla stofnframlaga ekki verið áskilin.][2]

3. Hagnað af sölu almennra íbúða nema í þeim tilvikum þegar andvirði almennrar íbúðar sem er seld er notað til kaupa á íbúðarhúsnæði sem nota á í sama tilgangi, sbr. 1. mgr. 16. gr.

4. Söluvirði almennrar íbúðar samkvæmt mati óhlutdrægs aðila að frádregnum áhvílandi lánum og kröfum um endurgreiðslu stofnframlaga þegar svo á við sem í 2. mgr. 16. gr. greinir.

5. Andvirði eigna sem eftir standa við slit eigandans þegar skuldir hafa verið greiddar og stofnframlög ríkis og sveitarfélaga endurgreidd.

□ Fjármunir sjóðsins skulu nýttir til að standa undir stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga í samræmi við III. kafla og veita styrki skv. 6. mgr. Endurgreiddum stofnframlögum ríkisins skal þó haldið aðgreindum frá öðrum fjármunum sjóðsins og aðeins varið til að standa undir stofnframlögum ríkisins.

□ Aðilar skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. geta sótt um styrki til Húsnæðismálasjóðs til:

1. Endurbóta og endurbyggingar almennra íbúða, annarra en þeirra sem teljast til almenns viðhalds. Styrkur til hvers verkefnis má í mesta lagi nema 60% af kostnaði við verkefnið sem sótt er um styrk til.

2. Rekstraraðstoðar, ef eigandi almennra íbúða er í fjárhagsvanda og fyrirsjáanlegt er að hann getur ekki staðið í skilum án styrkjanna.

□ Eigendur almennra íbúða eiga forgangsrétt til stofnframlaga og styrkja skv. 1. málsl. 5. mgr. sem nema 60% af þeim fjármunum sem viðkomandi aðili hefur greitt til sjóðsins skv. 2. og 3. tölul. 4. mgr.

□ Ráðherra setur með reglugerð frekari ákvæði um starfsemi Húsnæðismálasjóðs, þar á meðal greiðslur í sjóðinn, og úthlutun styrkja að fenginni umsögn stjórnar sjóðsins.

[1] *L. 141/2018, 21. gr.* [2] *L. 148/2019, 9. gr.*

VII. kafli. Eftirlit.

■ **23. gr.** *Eftirlit og upplýsingaskylda eigenda almennra íbúða.*

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] hefur eftirlit með húsnæðissjálfseignarstofnunum, almennum íbúðum í eigu sveitarfélaga og almennum íbúðum í eigu annarra lögaðila samkvæmt ákvæðum laga þessara.

□ Eigendur almennra íbúða skulu árlega senda [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] og því sveitarfélagi sem veitt hefur stofnframlög vegna íbúðanna, hafi þau ekki verið endurgreidd, ársreikning sinn, ásamt skýrslu stjórnar, áritun endurskoðenda og upplýsingum um hvenær ársreikningurinn var samþykktur, auk skýrslu um rekstur íbúðanna þar sem skal m.a. fjalla um kaup og byggingu almennra íbúða, úthlutun almennra íbúða og ákvörðun leigufjárhæðar. Í kjölfar skilanna skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] eiga árlegan fund með hverjum eiganda almennrar íbúðar þar sem fjallað skal um málefni er varða íbúðir í eigu aðilans. Birta skal fundargerð fundarins á vef [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] getur krafið húsnæðissjálfseignarstofnanir, sveitarfélög og lögaðila sem fengið hafa stofnframlög um ítarlegri upplýsingar um rekstur viðkomandi íbúða, þ.m.t. bókhaldsgögn. Sveitarfélag getur krafist sömu upplýsinga af húsnæðissjálfseignarstofnunum og leigufélögum sem það hefur veitt stofnframlag.

□ Ef [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] telur að rekstur almennra íbúða sé ekki í samræmi við ákvæði laga þessara getur [stofnunin][2] beint tilmælum um úrbætur til eiganda íbúðanna. Er eiganda almennu íbúðanna skylt að hlíta tilmælum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1]

□ Ef ekki er farið að fyrirmælum [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] er [stofnuninni][2] heimilt að tilnefna tímabundinn eftirlitsmann með íbúðunum og skal hann fylgjast með rekstri þeirra og veita leiðbeiningar um það sem betur má fara. Fari eigandi íbúðanna ekki að tilmælum eftirlitsmanns og hann telur fullreynt að koma rekstri eigandans í viðunandi horf skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] krefjast skipta á búi eigandans. Ráðherra setur nánari fyrirmæli um meðferð slíkra mála í reglugerð.[3] Ákvæði þetta á ekki við um sveitarfélög.

□ Eftirlit með almennum íbúðum á framkvæmda- og byggingarstigi skal vera í höndum sveitarfélags. Sá eftirlitsaðili sem tilnefndur er af hálfu viðkomandi sveitarfélags skal hafa ótakmarkaðan aðgang að verkbókhaldi vegna almennra íbúða á framkvæmda- og byggingarstigi og rétt til þess að sitja verkfundi þar sem fjallað er um framvindu byggingarinnar. Eftirlitsaðili getur einnig kallað eftir sérgreindum úttektum á framkvæmdatíma og skal fara um þær úttektir eins og áfangaúttektir samkvæmt mannvirkjalögum. Eftirlitsaðili er bundinn þagnarskyldu um upplýsingar sem auðkenndar eru sem trúnaðarmál á grundvelli laga eða annarra reglna eða þegar að öðru leyti er nauðsynlegt að halda þeim leyndum til að vernda verulega almanna- eða einkahagsmuni.

[1] *L. 11/2026, 54. gr.* [2] *L. 137/2019, 19. gr.* [3] *Rg. 183/2020, sbr. 251/2019.*

VIII. kafli. Ýmis ákvæði.

■ **24. gr.** *Kæruheimild.*

□ Málsaðili getur skotið stjórnvaldsákvörðunum sem teknar

eru á grundvelli laga þessara til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. lög um úrskurðarnefnd velferðarmála.

■ **25. gr.** *Viðurlög.*

□ Brot gegn lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim geta varðað sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum.

□ Sektir renna í ríkissjóð.

□ Með mál er varða brot á lögum þessum eða reglugerðum settum samkvæmt þeim fer að hætti laga um meðferð sakamála.

■ **26. gr.** *Undanþága frá skattskyldu.*

□ Húsnæðissjálfseignarstofnanir skulu undanþegnar tekjuskatti samkvæmt lögum um tekjuskatt.

■ **27. gr.** *Reglugerðarheimild.*

□ Ráðherra setur reglugerðir[1)] um nánari framkvæmd laga þessara, þar á meðal um:

1. efni samþykkta eða skipulagsskrár húsnæðissjálfseignarstofnunar skv. 5. gr.,
2. viðhaldssjóð skv. 8. gr.,

[3. tekju- og eignamörk almennra íbúða og skilyrði fyrir veitingu stofnframlags vegna nýbyggingar skv. 10. gr.],[2)]

[4.][2)] [skilyrði fyrir veitingu stofnframlaga ríkisins og sérstakt byggðaframlag skv. 11. gr.],[2)]

[5.][2)] umsóknir um stofnframlög og upplýsingar sem þar þurfa að koma fram skv. 12. gr.,

[6.][2)] stofnframlög sveitarfélaga, í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga, skv. 14. gr.,

[7.][2)] [skilyrði þess að [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3)] veiti samþykki fyrir sölu almennrar íbúðar, hvernig endurgreiðslu stofnframlaga skuli háttað og skilyrði fyrir veðsetningu almennra íbúða til tryggingar almennu skuldabréfi sem gefið er út á markaði skv. 16. gr.],[2)]

[8.][2)] viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar skv. 18. gr.,

[9.][2)] úthlutun almennra íbúða skv. 19. gr.,

[10.][2)] starfsemi Húsnæðismálasjóðs skv. 22. gr.,

[11.][2)] eftirlit skv. 23. gr.

[1)] *Rg. 183/2020, sbr. 26/2021, 182/2022, 1091/2022, 334/2023, 1060/2023, 319/2024 og 789/2024.* [2)] *L. 148/2019, 10. gr.* [3)] *L. 11/2026, 54. gr.*

IX. kafli. Gildistaka.

■ **28. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast þegar gildi.

□ Ákvæði laga þessara skal endurskoða eigi síðar en 10 árum frá gildistöku.

■ **29. gr.** *Breytingar á öðrum lögum.* . . .

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I.**

□ Óheimilt er að veita þeim sem áður hafa fengið lán frá Íbúðalánasjóði á grundvelli 37. gr. laga um húsnæðismál stofnframlög vegna sömu íbúða.

■ **II.**

□ Heimilt er að veita stofnframlög vegna byggingar íbúðarhúsnæðis sem hófst fyrir gildistöku laga þessara og íbúða sem keyptar voru frá og með 1. janúar 2016, þrátt fyrir ákvæði [3. mgr.][1)] 10. gr., hafi ekki þegar verið veitt lán skv. 37. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, vegna þeirra. Hafi sveitarfélag úthlutað byggingaraðila lóð er heimilt að líta á andvirði hennar sem stofnframlag sveitarfélags, þrátt fyrir að úthlutun hafi farið fram fyrir gildistöku laga þessara.

[1)] *L. 115/2016, 4. gr.*

■ **III.**

□ Þrátt fyrir ákvæði 29. gr. er Íbúðalánasjóði heimilt að samþykkja umsóknir um lán skv. 37. gr. laga um húsnæðismál, eins og ákvæðið var fyrir gildistöku laga þessara, fram til 1. janúar 2018. Sjóðnum er heimilt að greiða út lán eftir það tímamark hafi umsókn verið samþykkt fyrir 1. janúar 2018.

■ **IV.** . . . [1)]

[1)] *L. 115/2016, 5. gr.*

■ [**V.**

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] skal veita viðbótarframlög vegna úthlutana stofnframlaga sem fram fóru á árunum 2016 og 2017 vegna þeirrar hækkunar sem varð á viðmiðum um hámarksbyggingarkostnað á tímabilinu. Fjárhæð viðbótarframlagsins skal nema mismuninum á úthlutuðu stofnframlagi ríkisins miðað við þágildandi viðmið hámarksbyggingarkostnaðar og fjárhæð stofnframlags ríkisins hefði það miðast við viðmið hámarksbyggingarkostnaðar eins og þau voru skilgreind 30. janúar 2018.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 54. gr.* [2)] *L. 148/2019, 11. gr.*

■ [**VI.**

□ Sveitarfélögum er heimilt að veita viðbótarframlög vegna úthlutana stofnframlaga sem fram fóru á árunum 2016 og 2017 vegna þeirrar hækkunar sem varð á viðmiðum um hámarksbyggingarkostnað á tímabilinu. Fjárhæð viðbótarframlagsins skal nema mismuninum á úthlutuðu stofnframlagi sveitarfélags miðað við þágildandi viðmið hámarksbyggingarkostnaðar og fjárhæð stofnframlags sveitarfélags hefði það miðast við viðmið hámarksbyggingarkostnaðar eins og þau voru skilgreind 30. janúar 2018.][1)]

[1)] *L. 148/2019, 11. gr.*

■ [**VII.**

□ Við afgreiðslu umsókna skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] miða við að a.m.k. tveir þriðju hlutar þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni renni til íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði. Heimilt er að víkja frá ákvæði 1. málsl. sé hlutfall umsókna um slíkar íbúðir lægra. Ákvæði þetta fellur úr gildi þegar stofnframlögum hefur verið úthlutað til 1.534 almennra íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði. Ráðherra er heimilt að setja nánari ákvæði í reglugerð um skilgreiningu tekju- og eignaminni leigjenda á vinnumarkaði.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 54. gr.* [2)] *L. 148/2019, 11. gr.*

■ [**VIII.**

□ Þrátt fyrir ákvæði 7. mgr. 11. gr., sbr. einnig 14. gr., er heimilt að veita allt að 30% stofnframlag ríkis á grundvelli 11. gr. vegna kaupa á allt að 60 almennum íbúðum til þess að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga sem þurfa að leigja húsnæði til íbúðar utan Grindavíkurbæjar vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga. Með því er átt við almennar íbúðir sem eru sérstaklega ætlaðar einstaklingum eða fjölskyldum sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigu og voru með lögheimili eða aðsetur í Grindavíkurbæ 10. nóvember 2023 en var gert að yfirgefa heimili sitt á grundvelli laga um almannavarnir. Fasteignir í þeirra eigu sem staðsettar eru í Grindavíkurbæ teljast ekki til eigna í skilningi 10. gr.

□ Heimild 1. mgr. er bundin því skilyrði að sveitarfélag þar sem íbúð er staðsett lýsi því yfir að það geti ekki eða muni ekki veita stofnframlag til kaupanna sem nemur 12% af stofnvirði almennrar íbúðar, sbr. 14. gr. Er sveitarfélaginu þá, þrátt fyrir 1. málsl. 1. mgr. 14. gr., heimilt að veita stofn-

framlag að hluta. Skal stofnframlag ríkis skv. 1. mgr. 11. gr. þá vera 18% að viðbættum þeim hluta 12% stofnframlags sveitarfélags skv. 1. málsl. 1. mgr. 14. gr. sem greiðist ekki af sveitarfélaginu þannig að samanlögð stofnframlög ríkis og sveitarfélags skv. 11. og 14. gr. nemi 30% af stofnvirði íbúðar.

□ Heimilt er að veita viðbótarframlag frá ríkinu vegna almennra íbúða skv. 1. mgr. til að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] skal meta þörf fyrir og ákvarða fjárhæð viðbótarframlags samkvæmt ákvæði þessu. Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem viðbótarframlag hefur verið veitt vegna nema til komi endurgreiðsla þess og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] og viðkomandi sveitarfélag, hafi það veitt stofnframlag til kaupanna, hafi veitt samþykki sitt fyrir eigendaskiptunum að uppfylltum nánari skilyrðum, sbr. 1. mgr. 16. gr. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1] er þó heimilt að fresta eða veita undanþágu frá endurgreiðslu viðbótarframlagsins að nánari skilyrðum uppfylltum.

□ Sveitarfélag þar sem íbúð er staðsett getur innan þriggja ára frá því að stjórnvöld heimila íbúum að flytja aftur til Grindavíkur samþykkt að veita stofnframlag vegna íbúðarinnar sem nemur 12% af markaðsvirði hennar, að teknu tilliti til þess stofnframlags sem það hefur eftir atvikum þegar veitt til kaupanna, sbr. 2. mgr. Skal fjárhæð þess miðast við sama hlutfall af markaðsverði íbúðarinnar við veitingu stofnframlags sveitarfélags samkvæmt þessari málsgrein og viðbót ríkisins skv. 3. málsl. 3. mgr. nam af stofnvirði íbúðarinnar við kaupin. Stofnframlag sveitarfélags samkvæmt þessari málsgrein skal koma í stað stofnframlags ríkisins í sama hlutfalli og viðbót ríkisins skv. 3. málsl. 3. mgr. nam af upphaflegu stofnvirði íbúðarinnar og skal það renna í ríkissjóð. Fer þá um íbúðina samkvæmt almennum ákvæðum laga um almennar íbúðir. Veiti sveitarfélag ekki stofnframlag samkvæmt þessari málsgrein skal íbúðin seld og stofnframlag ríkis og, eftir atvikum, sveitarfélags ásamt viðbótarframlagi skv. 3. mgr. endurgreitt. Um endurgreiðslu þeirra framlaga fer samkvæmt ákvæðum 16. gr.

□ Leigusamningar um almennar íbúðir samkvæmt ákvæði þessu skulu vera ótímabundnir en heimilt er að gera tímabundna samninga óski leigjandi eftir því. Um forgangsrétt til áframhaldandi leigu fer skv. X. kafla húsaleigulaga. Takist ekki að leigja almenna íbúð til leigjenda skv. 1. mgr. er heimilt að leigja hana til annarra leigjenda í samræmi við nánari ákvæði 19. gr. og úthlutunarreglur viðkomandi stofnframlagshafa í allt að 18 mánuði. Að þeim tíma loknum skal íbúðin seld hafi sveitarfélag ekki veitt stofnframlag vegna íbúðarinnar fyrir þann tíma skv. 4. mgr. Skal stofnframlag ríkis og, eftir atvikum, sveitarfélags, ásamt viðbótarframlagi skv. 3. mgr., þá endurgreitt. Um endurgreiðslu þeirra framlaga fer samkvæmt ákvæðum 16. gr. Veiti sveitarfélag stofnframlag innan frestsins fer um íbúðina samkvæmt almennum ákvæðum laga um almennar íbúðir.

□ Ráðherra er heimilt að setja nánari fyrirmæli um framkvæmd ákvæðis þessa með reglugerð, svo sem um frekari skilyrði fyrir veitingu stofnframlags og viðbótarframlags sem og um úthlutun almennra íbúða samkvæmt ákvæði þessu.

□ Heimild [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] til að veita stofnframlag og viðbótarframlag samkvæmt ákvæði þessu gildir til 31. desember 2024. Ákvæðið skal endurskoðað fyrir lok árs 2024.][2]

[1] *L. 11/2026, 54. gr.* [2] *L. 114/2023, 1. gr.*