

VERKLAGSREGLUR FASTEIGNAFÉLAGSINS ÞÓRKÖTLU EHF.

I. KAFLI - HLUTVERK OG STARFSSVIÐ

1. gr. Almennt

- 1.1 Fasteignafélagið Þórkatla ehf. („félagið“) starfar á grundvelli laga nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík („lög um húsnæðis kaup í Grindavík“ eða „lögin“) og laga nr. 138/1994 um einkahlutafélag („ehfl.“).
- 1.2 Tilgangur félagsins er að annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis innan þéttbýlisins í Grindavík, sem keyptar verða í samræmi við lög um húsnæðis kaup í Grindavík. Félaginu er í því skyni heimilt að kaupa, selja og leigja eignir ásamt því að undirgangast lán í samræmi við tilgang þess. Þá er félaginu einnig heimilt að gera hvers konar samninga við aðra aðila til að ná tilgangi sínum á sem hagkvæmastan hátt.
- 1.3 Lög um húsnæðis kaup í Grindavík mæla fyrir um skyldu til að kaupa íbúðarhúsnæði að uppfylltum skilyrðum laganna, sbr. 1. mgr. 2. gr., og að ganga skuli til samninga um kaup félagsins á íbúðarhúsnæði sem fellur undir gildissvið laganna að ósk eiganda þess, sbr. 1. mgr. 3. gr. þeirra.
- 1.4 Stjórn félagsins hefur sett sér starfsreglur með vísan til 5. mgr. 46. gr. ehfl., 17. gr. samþykktu félagsins og 5.2 gr. í eigendastefnu ríkisins fyrir öll félög í eigu ríkisins frá september 2021 („eigendastefna ríkisins“). Í samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar er nánar mælt fyrir um verkaskiptingu milli stjórnar og stjórnenda við ákvarðanatöku félagsins.
- 1.5 Reglur þessar taka til mála sem félagið tekur til meðferðar á grundvelli 3., 4., 5. og 6. gr. laga um húsnæðis kaup í Grindavík. Reglurnar taka ekki til ákvarðana sem stofnunin kann að taka á grundvelli annarra laga, s.s. upplýsingalaga nr. 140/2012.

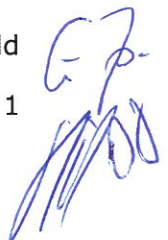
II. KAFLI - MÁLSMEÐFERÐ, UPPHAF MÁLS

2. gr. Móttaka umsókna

- 2.1 Þegar félaginu berst umsókn vegna húsnæðis kaupa í Grindavík skal stofnað um það mál í málaskrá félagsins.
- 2.2 Málsmeðferð vegna slíkra umsókna og samskipti við umsækjendur skulu að jafnaði vera rafræn.
- 2.3 Móttaka umsókna fer fram í gegnum umsóknarvef þar sem umsækjendur geta óskað eftir því að félagið kaupí húsnæði sitt á grundvelli laga um húsnæðis kaup í Grindavík. Umsækjandi fær rafræna staðfestingu á móttöku umsóknar í stafrænt pósthólf á vefsvæðinu island.is.
- 2.4 Heimilt er að koma óskum um kaup á framfæri með skriflegu erindi til félagsins. Slíkum erindum er hægt að koma á framfæri í gegnum sérstakt samskiptaform á vefsvæðinu island.is auk þess sem hægt er að hafa samband við sýslumenn sem veita þjónustu fyrir hönd félagsins. Umsækjandi sem sendir skriflega umsókn fær senda skriflega tilkynningu um móttöku umsóknar.

3. gr. Fyrirsvar og aðild

- 3.1 Þeir sem sýnt geta fram á að þeir eigi lögvarinna hagsmuna að gæta eiga aðild



að málum sem félagið tekur til meðferðar á grundvelli laga um húsnæðis kaup í Grindavík.

- 3.2 Feli eigandi íbúðarhúsnæðis öðrum aðila, þar á meðal lögmanni, að annast fyrirvar í máli fyrir sína hönd skal hann framvísa umboði til handa viðkomandi.
- 3.3 Sé húsnæði í eigu dánarbús sem tekið hefur verið til opinberra skipta skal skiptastjóri vera í fyrirvari og skal hann framvísa úrskurði og skipunarbréfi þess efnis. Ef um einkaskipti dánarbús er að ræða skal framvísa leyfi sýslumanns til slíkra skipta og eftir atvikum umboði til að koma fram fyrir hönd búsins.

4. gr. Kröfur til umsókna

- 4.1 Í umsóknum vegna kaupa á íbúðarhúsnæði í Grindavík skal meðal annars tilgreina:
 - (a) nafn, kennitölu og heimilisfang umsækjanda;
 - (b) símanúmer eða netfang umsækjanda og bankareikning;
 - (c) hvort lögheimili hafi verið í Grindavík 10. nóvember 2023;
 - (d) upplýsingar um eignarhlutfall, notkunareiningar og brunabótamat;
 - (e) upplýsingar um þinglýsta eigendur þeirrar fasteignar sem umsókn tekur til ásamt upplýsingum um eignarhald fasteignarinnar;
 - (f) upplýsingar um fjárhæðir sem umsækjandi hefur fengið greiddar úr Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna fasteignarinnar;
 - (g) hvort og þá hvaða forgangsréttindi umsækjandi kýs að öðlast yfir hinni seldu fasteign, þ.e. (i) kauprétt, (ii) forkaupsrétt og/eða (iii) forleigurétt;
 - (h) afhendingardag sem óskað er eftir;
 - (i) önnur atriði sem talin eru nauðsynleg til að leggja mat á umsóknina.
- 4.2 Leitast skal við að afla upplýsinga vegna umsóknarinnar úr opinberum kerfum með rafrænum hætti eða samkvæmt heimild frá umsækjanda.
- 4.3 Félagið útbýr sérstök eyðublöð og umsóknarform sem hægt er að fylla út rafrænt á umsóknarvef eða skriflega. Ekki er skylt að nota slík form.

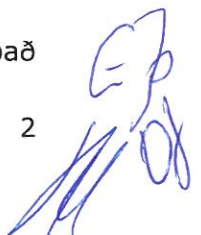
5. gr. Upplýsinga- og gagnaöflun

- 5.1 Þegar mál hefur verið stofnað í málaskrá félagsins aflar það frekari gagna og upplýsinga úr opinberum kerfum. Í því felst meðal annars að kanna eftir því sem við á:
 - (a) kvaðir sem þinglýst er á eignina;
 - (b) dagsetningu brunabótamats og uppfærslu þess;
 - (c) tegund húsnæðis;
 - (d) byggingarstig húsnæðis;
 - (e) skilmála úr fyrri viðskiptum;
 - (f) tryggingarbréf, handhafabréf eða önnur veðskjöl; og
 - (g) önnur atriði sem talið er tilefni til að skoða.

III. KAFLI – MÁLSMEÐFERÐ, RANNSÓKN MÁLS

6. gr. Könnun á formskilyrðum

- 6.1 Að lokinni upplýsinga- og gagnaöflun skv. 5. gr. kannar félagið hvort umsóknin uppfylli formskilyrði. Í því felst meðal annars hvort:
 - (a) umsókn hafi verið send innan tilskilinna tímafresta, ef við á;
 - (b) umsókn stafi frá aðila máls eða styðjist við fullnægjandi umboð. Á það



- jafnframt við þegar lögmenn koma fram fyrir hönd umsækjenda;
- (c) umsækjandi hafi veitt fullnægjandi upplýsingar með umsókninni og lagt fram nauðsynleg gögn, eftir því sem við á.
- 6.2 Félagið leiðbeinir málsaðilum um úrbætur ef einhverjir annmarkar eru á framsetningu umsókna og veitir þeim kost á að koma að athugasemdum og bæta úr annmörkum. Sinni umsækjandi ekki þeim tilmælum eða færir ekki fram fullnægjandi skýringar getur félagið vísað málinu frá eða synjað.
- 6.3 Félagið kannar hvort einhver atriði eða atvik eru til staðar sem geta valdið vanhæfi þeirra starfsmanna og stjórnarmanna félagsins sem koma að meðferð máls hjá félaginu. Starfsmenn skulu upplýsa næsta yfirmann sinn um mögulegt vanhæfi um leið og þeir verða þess varir. Starfsmenn og stjórnarmenn sem teljast vanhæfir til meðferðar málsins taka ekki þátt í meðferð þess. Um hæfi starfsmanna og stjórnarmanna fer að öðru leyti eftir II. kafla stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 („ssl.“) og starfsreglum stjórnar félagsins.

7. gr. Mat á tilefni rannsóknar

- 7.1 Ef mál telst upplýst og umsókn uppfyllir kröfur laga um húsnæðis kaup í Grindavík að lokinni gagna- og upplýsingaöflun skv. II. kafla þessara reglna fer að jafnaði ekki fram frekari rannsókn á málinu. Að öðrum kosti fer málið í frekari vinnslu.
- 7.2 Við mat á því hvort tilefni sé til að rannsaka mál nánar skal félagið hafa hliðsjón af málefnalegum sjónarmiðum sem hafa þýðingu hverju sinni og leggja heildstætt mat á málið. Eftirfarandi atriði geta meðal annars skipt máli við mat félagsins á því hvaða umsóknir þarfnist frekari rannsóknar:
- (a) hvort um sé að ræða húsnæði í smíðum;
 - (b) hvort óskað sé eftir undanþágu frá lögheimili;
 - (c) hvort um sé að ræða altjónshús skv. Náttúruhamfaratryggingu Íslands;
 - (d) hvort um sé að ræða fasteign í dánarbúi;
 - (e) hvort um sé að ræða búseturétt;
 - (f) hvort þurfi að meta hvort til staðar sé rýrnun á verðmæti íbúðarhúsnæðis vegna aðgerða seljanda áður en samningur kemst á;
 - (g) hvort um sé að ræða önnur atriði sem kalli á sérstaka skoðun, t.d. vegna heilsuspillandi ástands húsnæðis;
 - (h) hvort brunabótamat íbúðarhúsnæðis eða áætlað endurstofnverð miðað við byggingarstig íbúðarhúsnæðis í smíðum er greinilega hærra en áætlað markaðsverð þess hinn 9. nóvember 2023.
- 7.3 Við rannsókn mála aflar félagið eftir atvikum upplýsinga frá lánveitendum um stöðu áhvílandi veðskulda, og frá váttryggingarfélagum og sveitarfélagi um áfallin gjöld eftir því sem þurfa þykir í samræmi við heimild 2. mgr. 8. gr. laga um húsnæðis kaup í Grindavík.

IV. KAFLI – ÁKVARÐANIR UM LOK MÁLS

8. gr. Frávísun

- 8.1 Ef mál uppfyllir ekki lagaskilyrði sem ekki er unnt að bæta úr vísar félagið máli almennt frá með ákvörðun. Félagið skal áður veita umsækjanda leiðbeiningar um annmarka á umsókn og veita honum kost á að bæta úr.

9. gr. Birting ákvörðunar

- 9.1 Ákvörðun félagsins um lyktir máls er birt aðila máls. Niðurstaða skal send umsækjanda og er hún bindandi eftir að hún er komin til hans. Veita skal leiðbeiningar um kæruleiðir og -fresti í ákvörðun sé umsókn vísað frá eða synjað.

- 9.2 Aðilum máls er heimilt að kæra ákvarðanir á grundvelli 3., 4., 5. og 6. gr. laga um húsnæðis kaup í Grindavík til úrskurðarnefndar náttúruhamfaratryggingar. Á það við hvort sem er um að ræða frávísun eða synjun á þeim grundvelli. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá dagsetningu ákvörðunar félagsins.

10. gr. Umsókn samþykkt

- 10.1 Ef umsókn uppfyllir skilyrði laga um húsnæðis kaup í Grindavík og fullnægjandi upplýsingar liggja fyrir er hún samþykkt af hálfu félagsins og aðili boðaður til kaupsamningsgerðar.
- 10.2 Í samþykki felst að félagið skuldbindur sig til að kaupa viðkomandi húsnæði sem umsókn snýr að ásamt því að taka yfir bótarétt vegna húsnæðisins, svo sem frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands og eftir atvikum kröfu á Náttúruhamfaratryggingu Íslands vegna kostnaðar við niðurrif og förgun. Jafnframt tekur félagið, að ósk umsækjanda, yfir áhvílandi veðlán frá eftirlitsskyldum aðilum, ÍL-sjóði eða Húsnæðissjóði að gefnu samþykki viðkomandi lánveitanda.
- 10.3 Að jafnaði skal gera rafræna samninga á grundvelli laga um húsnæðis kaup í Grindavík og afhenda rafrænt til þinglýsingar í samræmi við 5. mgr. 9. gr. laganna.
- 10.4 Eftir undirritun kaupsamnings er gengið frá greiðslu til seljanda og í framhaldi gengið frá afsali og skjalagerð í samræmi við samning aðila hverju sinni.

V. KAFLI – ALMENNAR MÁLSMEÐFERÐARREGLUR

11. gr. Andmælaréttur

- 11.1 Aðilum máls skal veittur hæfilegur frestur til þess að afhenda gögn og koma sjónarmiðum sínum á framfæri við meðferð máls áður en ákvörðun er tekin enda telji félagið að afstaða hans og rök liggi ekki fyrir í gögnum málsins. Leitast skal við að óska eftir upplýsingum og athugasemdum umsækjanda eins fljótt og kostur er í því skyni að gæta að skilvirkri málsmeðferð og málshraða við meðferð mála.

12. gr. Rannsókn máls

- 12.1 Félagið getur á hvaða stigi máls sem er krafð umsækjanda um gögn sem það telur að geti haft áhrif á úrlausn málsins.
- 12.2 Félaginu er heimilt að kalla sér til ráðgjafar og aðstoðar sérfróða aðila við meðferð mála telji það þörf á.
- 12.3 Rannsókn máls telst lokið þegar allra viðeigandi upplýsinga og gagna hefur verið aflað, andmælaréttur veittur eins og við á og mál telst nægjanlega upplýst að mati félagsins.

13. gr. Tilkynning um tafir á málsmeðferð

- 13.1 Félagið skal leitast við að leysa úr málum eins fljótt og kostur er.
- 13.2 Félagið birtir að jafnaði tilkynningar á vefsíðu sinni um áætlaðan málsmeðferðartíma eftir málategundum.
- 13.3 Sjái félagið fram á að afgreiðsla máls muni tefjast umfram áætlaðan málsmeðferðartíma skv. 2. mgr. tilkynnir það aðila máls um það og upplýsir um leið eins og kostur er hvenær áætlað er að ljúka málinu.

14. gr. Aðgangur að gögnum

- 14.1 Um aðgang málsaðila að gögnum og upplýsingum fer eftir ákvæðum stjórnslu-
laga nr. 37/1993.

15. gr. Meðferð persónuupplýsinga

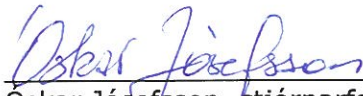
- 15.1 Meðferð og vinnsla persónuupplýsinga sem fylgir meðferð mála og umsókna skal
hverju sinni uppfylla skilyrði laga nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu
persónuupplýsinga.


16. gr. Birting og breytingar

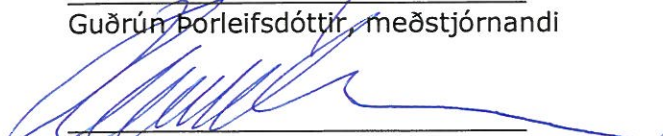
- 16.1 Reglur þessar skal birta á vefsvæði félagsins.
- 16.2 Einungis stjórn getur gert breytingar á reglum þessum og þarf til þess samþykki
einfalds meirihluta stjórnar. Reglur þessar skal yfirfara reglulega.
- 16.3 Reglur þessar öðlast gildi við samþykki stjórnar.

Þannig samþykkt á stjórnarfundum félagsins þann 9. apríl 2024.

Í stjórn Fasteignafélagsins Þórkötlum ehf.


Óskar Jónsson, stjórnarformaður


Guðrún Þorleifsdóttir, meðstjórnandi


Hermann Hermannsson, meðstjórnandi