

Kæri umsækjandi.

Fasteignafélagið Þórkatla ehf. hefur hafið kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík í samræmi lög nr. 16/2024. Félagið vill upplýsa um mikilvæg atriði sem seljendur þurfa að huga að áður en að undirritun kaupsamnings kemur.

Yfirtaka húsnæðislána og áhvílandi veð

- Hafi seljandi óskað þess í umsóknarferlinu mun félagið yfirtaka húsnæðislán er hvíla á eigninni. Önnur lán, s.s. tryggingarbréf, handhafabréf, lánsveð eða önnur lán með veði í eigninni þarf seljandi að leysa af eigninni fyrir undirritun kaupsamnings. Það er gert annars vegar með því að greiða viðkomandi lán upp eða láta færa þau af eigninni í samráði við þá lánastofnun sem við á.
- Fasteignafélagið Þórkatla mun staðfesta stöðu húsnæðislána hjá viðkomandi lánastofnun.

Fjöleignarhús og yfirlýsing húsfélags

- Samkvæmt 25. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skal seljandi, áður en kaupsamningur er gerður, upplýsa kaupanda um stöðu húsfélags. Hugtakið fjöleignarhús á við um hefðbundið fjölbýlishús, en einnig raðhús, parhús og aðrar eignir þar sem eru tvær íbúðir eða fleiri í húsinu. Í öllum þessum tilfellum þarf að liggja fyrir yfirlýsing húsfélags um viðkomandi eign. Ef um er að ræða aðkeypta þjónustu hjá eignaumsjónarfélagi er hægt að nálgast slíka yfirlýsingu hjá því fyrirtæki. Í öðrum tilfellum fyllir gjaldkeri eða formaður húsfélagsins út yfirlýsingu og undirritar hana.
- Sé ekki starfandi húsfélag fyrir eignina lýsir seljandi því yfir að ekki sé starfrækt formlegt húsfélag um eignina í kaupsamningi og að seljandi sé ekki í skuld við sameigendur og ekki séu fyrirhugaðar eða samþykktar framkvæmdir vegna sameignar.
- Eyðublað þar sem hægt er að fylla inn upplýsingar um starfsemi húsfélags og stöðu íbúðar verður aðgengilegt fljótlega á vefnum island.is. Gjaldkeri eða formaður húsfélagsins þarf að staðfesta upplýsingarnar með rafrænni undirritun.

Frágangur á rafrænum kaupsamningi

Vert er að ítreka að kaup Fasteignafélagsins Þórkötlu á íbúðarhúsnæði í Grindavík er frjáls valkostur að uppfylltum þeim skilyrðum sem lögin um kaupin áskilja.

Félagið vinnur nú að yfirferð umsókna og undirbúningi að kaupum eigna, en framkvæmd kaupanna verður með eftirfarandi hætti:

- Komi í ljós við yfirferð umsókna að gögn vanti eða áhvílandi veð hindri kaupin munu fulltrúar Þórkötlu senda tölvupóst með ábendingum um það sem hindrar afgreiðslu kaupanna.
- Í þeim tilvikum sem umsóknin fellur innan gildissviðs laganna og ekkert hindrar framkvæmd kaupanna tekur stjórn félagsins kaupin fyrir til samþykktar.
- Samþykki félagið kaupin, er seljenda send tilkynning þess efnis í tölvupósti og að búast megi við beiðni um rafræna undirskrift kaupsamnings á næstunni.

- Í kjölfar tilkynningar um samþykki umsóknar verður seljanda sendur rafrænn kaupsamningur og beiðni um rafræna undirritun.
- Seljandi hefur nægan tíma til að fara yfir samninginn og bera hann undir aðila á sínum vegum. Samningurinn og beiðni um rafræna undirritun lifir í kerfinu í allt að 30 daga. Dugi sá tími seljanda ekki verður beiðnin send til hans að nýju.
- Sé seljandi sáttur við samninginn undirritar hann og aðrir meðeigendur fasteignarinnar samninginn með rafrænum skilríkjum.
- Þegar seljandi hefur undirritað kaupsamninginn munu fulltrúar Fasteignafélagsins Þórkötlu einnig undirrita samninginn.
- Eftir undirritun seljenda og kaupenda er kaupsamningurinn sendur til rafrænnar þinglýsingar, en hún gerist innan tveggja virkra daga frá undirritun beggja aðila.
- Að aflokinni þinglýsingu fá bæði kaupandi og seljandi sent afrit af þinglýstum kaupssamningi.

Hafi seljandi athugasemdir við kaupsamninginn er bent á að koma athugasemdum á framfæri á umsóknarsvæði Þórkötlu á island.is með kennitölu seljenda og fastanúmeri viðkomandi eignar.

Greiðsla kaupverðs

Samkvæmt lögum um kaupin er kaupverðið í flestum tilfellum 95% af brunabótarmati á kaupdegi. Greiðsla kaupverð er tvískipt:

- **95% kaupverðs** verður greitt innan 5 virkra daga frá þinglýsingu kaupssamnings.
- **5% kaupverðs**, verður greitt við afsal, þ.e. allt að einum mánuði eftir afhendingu eignar.

Afhending eignarinnar verður 1 til 3 mánuðum eftir kaupsamning, en nánari upplýsingar um fyrirkomulag og framkvæmd afhendingar verða kynntar síðar. Þrátt fyrir nokkur sérkenni lúta kaup félagsins á íbúðarhúsnæði í Grindavík í öllum meginatriðum sömu reglum og gilda í hefðbundnum fasteignaviðskiptum.

Forgangsréttindi, leiga og umgengi

- Vert er að ítreka rétt seljenda á kauprétti, forkaupsrétti og forleigurétti á hinni seldu eign. Réttur þessi hefur engin áhrif á úrvinnsluhraða umsókna, er seljenda að kostnaðarlaus og hefur engin áhrif á kaupverð eignarinnar. Hafi seljandi ekki óskað eftir þessum réttindum í umsóknarferlinu, er hægt að bæta þeim við umsóknina með því að senda skilaboð þess efnis inni á umsóknarsvæði Þórkötlu á island.is.
- Félagið vinnur að útfærslu á fyrirkomulagi og gjaldskrá fyrir leigu á hinu selda húsnæði. Stefnt er að því að kynna útfærslu og gjaldskrá fyrir leigu eigi síðar en um næstu mánaðarmót, en afhending fyrstu eignanna til Þórkötlu verður um miðjan maí.
- Þá áformar félagið að gera einskonar umönnunarsamning við þá seljendur sem þess óska, en skv. honum gæti seljandi komið að viðhaldi og umhirðu eignarinnar á meðan óvissa ríkir um framtíð bæjarfélagsins.