STJÓRNARTÍÐINDI B 75 – 1989

7. nóvember 1989 1045 Nr. 520

REGLUGERÐ

um húsbréfadeild og húsbréfaviðskipti vegna kaupa eða sölu á notuðum íbúðum.

I. KAFLI
Skilgreiningar.

1. gr.

1) Reiknað verð húsbréfs er nafnverð þess auk vaxta, vaxtavaxta og verðbóta, sbr. reiknijöfnu í 24. gr. reglugerðar þessarar.
2) Markaðsverð húsbréfa er vegið meðaltal viðskipta hvers dags á Verðbréfaþingi Íslands næstliðinn dag.
3) Með verðbréfaflokki er átt við skuldabréf sem gefin eru út af sama aðila með sömu vöxtum, lánstíma og endurgreiðsluskilmálum.
4) Fasteignaveðbréf er skuldabréf, gefið út til greiðslu á þeim hluta kaupverðs íbúðar, sem skipta má fyrir húsbréf Byggingarsjóðs ríkisins.
   Heimilt er að skipta fasteignaveðbréfi í frumbréf, sem gefið er út við undirskrift kaupsamnings, og viðaukafbréf sem gefið er út síðar vegna sömu íbúðarkaupa.
5) Með íbúðarkaupanda er í reglugerð þessari átt við einstakling, hjón eða sambýlisfólk.
6) Núvirði kaupverðs er verð íbúðar að teknu tilliti til áhvílandi lána og lánskjara miðað við gefna verðbólguspá.

II. KAFLI
Fjárhagur og rekstrarkostnaður húsbréfadeildar.

2. gr.

Fjárhagur húsbréfadeildar skal aðskilinn frá öðrum þáttum í starfsemi Byggingarsjóðs ríkisins. Gera skal sérstakan ársreikning fyrir húsbréfadeildina.

Rekstrarkostnaður húsbréfadeildar og áætlað tap vegna útlána skal greitt af tekjum deildarinnar. Félagsmálaráðherra ákveður lántökugjald, allt að 1 %, og fast vaxtaálag, allt að 0.1%, fyrir húsbréfadeild, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, til að standa straum af rekstrarkostnaði deildarinnar. Nægi tekjur skv. þessari mgr. ekki til að standa undir útgjöldum, skal sérstakt framlag greitt úr Byggingarsjóði ríkisins. Verði tekjur hins vegar hærri en útgjöld, skal mynda sérstakan varasjóð til að bera þann kostnað sem verður af sveiflum í tekjum deildarinnar og mögulegu tapi vegna útlána.

III. KAFLI
Útgáfa húsbréfa.

3. gr.

Húsbréfadeild gefur út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Byggingarsjóðs ríkisins, svonefnd húsbréf. Þau skulu gefin út í verðbréfaflokkum og öll bréf í sama flokki bera sömu

Ríkisprentsmiðjan Gutenberg

fjárhæð og lánskjör. Vextir húsbréfa í hverjum flokki skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Húsbréf skal endurgreiða að undangengnum útdrætti. Verði húsbréf ekki dregið út, endurgreiðist það í samræmi við lánstímann. Hámarkslánstími skal vera 25 ár.

Húsbréfadeildin gerir tillögu til félagsmálaráðherra um verðtryggingarskilmála, endurgreiðslur, lánstíma, vexti og heildarfjárhæðir í hverjum húsbréfaflokki. Ríkisstjórnin tekur ákvörðun um framangreind atriði að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Ráðherra birtir ákvörðun þessa sem sérstaka reglugerð fyrir hvern húsbréfaflokk.

Húsbréfadeildin ráðstafar húsbréfum til seljanda og eru þau gefin út á nafn hans í skiptum fyrir þinglýst fasteignaveðbréf. Þegar skiptin eiga sér stað, er fasteignaveðbréf greitt með húsbréfum, á reiknuðu verði þeirra miðað við útgáfudag fasteignaveðbréfsins, sbr. 24. gr., og skal heildarreikniverð húsbréfa vera sem næst nafnverði fasteignaveðbréfs á útgáfudegi. Mismuninn greiðir húsbréfadeildin án vaxta og verðbóta.

4. gr.

Húsbréfadeild skal stuðla að því að húsbréf séu ávallt seljanleg á markaði. Í því skyni skal húsbréfadeild leita eftir skráningu húsbréfa á Verðbréfaþingi Íslands og jafnframt tryggja að kauptilboð liggi ávallt frammi á þinginu. Löggiltum fasteignasölum er skylt að hafa aðgengilega skrá yfir verðgildi húsbréfa og upplýsa íbúðakaupendur og íbúðaseljendur um atriði sem þau varða.

Húsbréfadeildin skal sjá til þess að daglega birtist opinberlega upplýsingar um tilboð og viðskipti á Verðbréfaþingi Íslands næstliðinn viðskiptadag. Fyrir hvern flokk húsbréfa skal m.a. koma fram:

a. Hæsta tilboðsverð.
b. Lægsta tilboðsverð.
c. Markaðsverð (Meðalviðskiptaverð).
d. Ávöxtun skv. a, b og c liðum.

A.m.k. mánaðarlega skulu jafnframt birtar upplýsingar um hversu mikil viðskiptin hafi verið og um útistandandi eftirstöðvar í hverjum húsbréfaflokki.

5. gr.

Húsbréfadeild skal leita eftir samningum við banka, sparisjóði og aðrar fjármálastofnanir um að annast afgreiðslu skuldabréfaskipta. Einnig skal húsbréfadeildin leita eftir samningum við sömu aðila um að greiða fyrir viðskiptum með húsbréf.

6. gr.

Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbréf, er skylt að hafa á reiðum höndum nýjustu skráningu á verðgildi húsbréfa fyrir viðskiptamenn sína. Óheimilt er að láta fara fram viðskipti utan Verðbréfaþings Íslands sem eru í ósamræmi við það bil sem er á milli hæsta og lægsta verðs sem skráð er á Verðbréfaþinginu. Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbréf, er skylt að tilkynna öll viðskipti, sem þeir annast, jafnharðan til Verðbréfaþings Íslands enda þótt viðskiptin eigi sér stað utan Verðbréfaþingsins.

7. gr.

Bankaeftirlit Seðlabanka Íslands skal hafa eftirlit með viðskiptum með húsbréf á grundvelli laga nr. 20/1989 um verðbréfaviðskipti og verðbréfasjóði.

8. gr.

Byggingarsjóði ríkisins er heimilt að ráðstafa hluta af fjármunum sínum til viðskipta með húsbréf í því skyni að ávallt sé markaður fyrir þau. Byggingarsjóður getur falið öðrum aðilum að gegna þessu hlutverki. Seðlabanki Íslands skal, í þeim mæli sem hann telur nauðsynlegt, hindra að verulegt misvægi myndist á markaðnum fyrir húsbréf.

IV. KAFLI
Fasteignaveðbréf.

9. gr.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf, sem gefin eru út í tengslum við eigendaskipti á íbúð, samþykktri af byggingaryfirvöldum og með veði í henni. Fasteignaveðbréf skulu gefin út á nafn seljanda íbúðar. Áður en skipt er á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf, skal því þinglýst. Fjárhæð fasteignabréfsins skal vera innan við 65% af matsverði íbúðar, sbr. 10. gr.

Fasteignaveðbréf vegna íbúðarkaupa geta verið tvö í þeim tilvikum er seljandi þarf að aflétta áhvílandi veðskuldum sem kaupandi tekur ekki yfir. Við undirskrift kaupsamnings er gefið út frumbréf en viðaukabréf þegar seljandi hefur lokið aflýsingum að fullu. Samanlögð fjárhæð frumbréfs og viðaukabréfs skal vera innan við 65% af matsverði íbúðar eins og það er á kaupsamningsdegi.

Við gerð frumbréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána, þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánum, uppfærðum. Viðaukabréfið getur numið mismuninum á umbeðinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á kaupsamningsdegi og skal höfuðstóll þess ekki uppfærður til útgáfudags þess.

Frumbréfið skal hafa borist húsbréfadeild innan 60 daga frá útgáfudegi þess og skal ljósrit af þinglýstum kaupsamningi fylgja því. Bréfið skal gefið út við undirskrift kaupsamnings og bera vexti og verðbætur frá þeim degi.

Viðaukabréfið skal hafa borist húsbréfadeildinni innan 60 daga frá útgáfudegi þess, þó eigi síðar en ári eftir undirskrift kaupsamnings, og skal nýtt veðbókarvottorð fylgja því. Bréfið skal gefið út þegar seljandi hefur að fullu lokið aflýsingum þeirra lána sem kaupandi yfirtekur ekki. Viðaukabréfið ber vexti og verðbætur frá útgáfudegi þess.

10. gr.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbréfum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 65% af matsverði íbúðar, þó aldrei hærri fjárhæð en kr. 8 000 000,00, miðað við byggingarvísitölu 1. október 1989, 153,7 stig. Hámarksfjárhæð breytist ársfjórðungslega skv. byggingarvísitölu í samræmi við breytingar á vísitölunni. Heimilt er að færa kaupverð íbúðar til núvirðis, sbr. 1. gr., og miða fjárhæð fasteignaveðbréfsins við það, sbr. 18. gr.

11. gr.

Ekki verður skipt á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf sem nemur lægri fjárhæð en kr. 300 000,00, miðað við byggingarvísitölu 1. október 1989, 153,7 stig. Lágmarksfjárhæð breytist ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni.

12. gr.

Fasteignaveðbréf skal vera verðtryggt með lánskjaravísitölu sem Seðlabanki Íslands auglýsir með heimild í 39. gr. laga nr. 13/1979 með síðari breytingum, sbr. reglugerð nr. 18/1989, og auglýsingu nr. 19/1989, og hefur sömu lánskjör og þau húsbréf sem skipta á fyrir fasteignaveðbréfið, að viðbættu föstu vaxtaálagi, sbr. 2. gr.

Vextir fasteignaveðbréfs skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Lánstími er hinn sami og lánstími húsbréfa, sbr. 3. gr.

Fasteignaveðbréfið skal endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, þ.e. jafngreiðslulán, að viðbættum verðbótum skv. lánskjaravísitölu.

Almennir gjalddagar fasteignaveðbréfa eru ársfjórðungslega í mars, júní, september og desember ár hvert. Fyrsta greiðsla afborgunar, vaxta og verðbóta af fasteignaveðbréfi, er á öðrum almennum gjalddaga frá útgáfudegi þess. Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina.

13. gr.

Heimilt er skuldara fasteignaveðbréfs að greiða aukaafborganir eða endurgreiða skuldina að fullu á almennum gjalddögum.

V. KAFLI
Endurgreiðslur fasteignaveðbréfa og húsbréfa.

14. gr.

Húsbréfadeild innheimtir afborganir, vexti og verðbætur af fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé, sem þannig innheimtist, til endurgreiðslu húsbréfa að undangengnum útdrætti eftir hlutkesti sem lögbókandi („notarius publicus“) hefur umsjón með.

Byggingarsjóður ríkisins innleysir og endurgreiðir húsbréf í hlutaðeigandi húsbréfaflokki að fullu skv. útdrætti á föstum gjalddögum, sem eru í febrúar, maí, ágúst og nóvember ár hvert. Í hverjum útdrætti skal draga út húsbréf fyrir þá fjárhæð sem svarar næst til endurgreiðslu jafngreiðsluláns með þeim vöxtum sem um flokkinn gilda, lánstíma sem eftir er og eftirstöðvum. Niðurstöður skulu birtar a.m.k. tveimur mánuðum fyrir gjalddaga ásamt númerum áður útdreginna, ógreiddra húsbréfa. Húsbréf endurgreiðast á reiknuðu verði á gjalddaga, sbr. 24. gr.

15. gr.

Húsbréfadeildin skal gæta þess að inn- og útgreiðslur vegna fasteignaveðbréfa standist á þannig að jafnvægi sé á hverjum ársfjórðungi. Í þessu skyni skal deildin gera áætlanir um fjárstreymi. Þó er deildinni heimilt að taka við greiðslum af fasteignaveðbréfinu til varðveislu án þess að ráðstafa þeim til útdráttar húsbréfa ef tilsvarandi húsbréfaflokkur er enn í sölu.

Verði innstreymi fjár vegna aukaafborgana af fasteignaveðbréfum, sbr. 13. gr., meira en sem nemur vanskilum fastgeignaveðbréfa, er húsbréfadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbréf sem þeim mun svarar, sbr. 14. gr.

16. gr.

Endurgreiðslur höfuðstóls, vaxta og verðbóta húsbréfa, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan 10 ára frá gjalddaga. Gjaldfallnar endurgreiðslur húsbréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga.

17. gr.

Húsbréfadeildinni er heimilt að taka lán hjá Byggingarsjóði ríkisins ef tímabundnar sveiflur verða í innheimtu fasteignaveðbréfa vegna vanskila og endurgreiðslu húsbréfa.

VI. KAFLI
Matsverð íbúða.

18. gr.

Matsverð íbúðar er kaupverð hennar en þó aldrei hærra en brunabótamatið. Ef kaupverðið virðist óeðlilega hátt, er húsbréfadeildinni heimilt að færa það til núvirðis, sbr. 1. gr., og miða matsverðið við það. Einnig er deildinni heimilt að leiðrétta matsverðið með tilliti til markaðsverðs íbúða.

Húsbréfadeild getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreint mat.

VII. KAFLI
Greiðslugeta íbúðakaupenda og veðhæfni íbúða.

19. gr.

Húsbréfadeild, eða aðrir aðilar sem hún vísar til, aðstoðar væntanlega íbúðakaupendur við að meta greiðslugetu þeirra og greiðslubyrði vegna fyrirhugaðra íbúðakaupa.

Áður en gengið er frá kauptilboði, skal væntanlegur íbúðarkaupandi fá greiðslugetu sína metna hjá húsbréfadeildinni eða öðrum aðilum sem hún vísar til. Til að unnt sé að meta greiðslugetu skal væntanlegur íbúðarkaupandi leggja fram upplýsingar um eignir, heildarlaun og skuldir.

20. gr.

Húsbréfadeildin skal að öllu jöfnu ekki samþykkja skipti á skuldabréfum í þeim tilvikum sem áætluð greiðslubyrði allra skulda væntanlegs íbúðarkaupanda fer yfir 30% af áætluðum heildarlaunum hans á ári að jafnaði næstu fjögur árin, að teknu tilliti til vaxta- eða húsnæðisbóta, sbr. 54. gr. laga nr. 76/1989.

21. gr.

Áður en gengið er frá kaupsamningi og fasteignaveðbréfi (frumbréfi), á eyðublöðum sem húsbréfadeildin samþykkir, skal væntanlegur íbúðarkaupandi leita eftir mati á veðhæfni þeirrar íbúðar sem hann hyggst festa kaup á, sbr. 18. gr.

Til að unnt sé að leggja mat á veðhæfni íbúðar leggur væntanlegur íbúðarkaupandi fram eftirtalin gögn:

- Veðbókarvottorð.
- Brunabótamat.
- Kauptilboð sem samþykkt er af væntanlegum seljanda með fyrirvara um skuldabréfaskipti við húsbréfadeild. Í kauptilboði skulu koma fram upplýsingar um áhvílandi uppfærð lán ásamt lánskjörum þeirra. Kauptilboðið skal vera á eyðublaði sem húsbréfadeildin samþykkir.
- Yfirlýsingu húsfélags (upplýsingar um hússjóð, væntanlegar viðgerðir, o.fl.).

22. gr.

Uppfylli væntanlegur íbúðarkaupandi ekki ákvæði 19. og 21. gr., getur húsbréfadeildin synjað um skipti á skuldabréfum.

23. gr.

Ef greiðslubyrði íbúðarkaupanda er innan þeirra marka sem húsbréfadeildin setur, gengur hún frá fasteignaveðbréfum fyrir allt að 65% af matsverði íbúðar, að frádregnum yfirteknum og áhvílandi, uppfærðum lánum, sbr. 9., 10. og 11. gr. Húsbréfadeildin, eða þeir sem hún vísar til, upplýsir íbúðarkaupandann um andvirði húsbréfa sem skipt verður fyrir fasteignaveðbréf, miðað við markaðsverð húsbréfa á þeim degi sem íbúðarkaupandanum er afhent fasteignaveðbréfið.

XVIII. KAFLI
Reiknað verð húsbréfa.

24. gr.

Reiknað verð húsbréfs sbr. 1. tl. 1. gr. í reglugerð þessari, fylgir eftirfarandi reiknijöfnu:

$$V = N \frac{L_2}{L_1} \left(1 + \frac{v}{100}\right)^{da/360} \left(1 + \frac{p}{100}\right)^{db/30}$$

þar sem

V er reiknað verð húsbréfs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið útgáfudagur fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða gjalddagi húsbréfs, sbr. 14. gr.

N er nafnverð húsbréfs.

L_1 er grunnvísitala húsbréfs, þ.e. lánskjaravísitala á útgáfudegi húsbréfs.

L_2 er lánskjaravísitala á reiknidegi. L2 getur verið grunnvísitala fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða lánskjaravísitala á gjalddaga húsbréfs, sbr. 14. gr.

v eru nafnvextir húsbréfs í prósentum á ári.

da er dagafjöldi frá og með útgáfudegi húsbréfs til reiknidags. Reiknað er með 30 dögum í mánuði og 360 dögum á ári.

p er verðbólguforsenda á mánuði í þeim mánuði sem skipti á fasteignaveðbréfi og húsbréfum fara fram skv. upplýsingum Verðbréfaþings Íslands.

db er dagafjöldi innan mánaðar milli útgáfudags húsbréfs og fasteignaveðbréfs, þ.e. útgáfudagur fasteignaveðbréfs að frádregnum útgáfudegi húsbréfs. db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbréfs á gjalddaga skv. 14. gr.

IX. KAFLI
Ýmis ákvæði og gildistaka.

25. gr.

Skipti á húsbréfum og fasteignaveðbréfum vegna nýbygginga eru fyrst heimil eftir 15. nóvember 1990.

26. gr.

Ekki verður skipt á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin hafa verið út án samþykkis húsbréfadeildarinnar, sbr. 19. og 21. gr.

27. gr.

Húsbréfadeild heimilar ekki nýja veðsetningu á veðréttum á undan fasteignaveðbréfi sem hún hefur tekið við nema getið sé um slíka veðsetningu í fasteignabréfi.

28. gr.

Ekki er hægt að nýta sér bæði húsbréfaviðskipti annars vegar og lánsrétt til nýrra eða notaðra íbúða hins vegar skv. 12. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 með síðari breytingum. Á þetta einnig við um þær lánsumsóknir sem lagðar hafa verið fram fyrir gildistöku reglugerðar þessarar. Húsbréfadeild skal gera þeim íbúðarkaupendum, sem hyggjast nýta sér húsbréfaviðskipti, þess ljósa grein þegar í upphafi.

29. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 76/1989 um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988, sbr. lög nr. 109/1988, öðlast gildi hinn 15. nóvember 1989.

Ákvæði til bráðabirgða.

Fyrstu sex mánuðina eftir gildistöku laga um húsbréfaviðskipti fá þeir eingöngu afgreiðslu í húsbréfadeildinni, sem lagt hafa inn umsókn um lán til kaupa á nýjum eða notuðum íbúðum hjá Húsnæðisstofnun ríkisins fyrir 15. mars 1989 og eiga lánsrétt samkvæmt ákvæðum 12. og 14. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Eftir fyrstu sex mánuðina, þ.e. eftir 15. maí 1990, verður lánsumsókn hjá Húsnæðisstofnun ekki lengur skilyrði fyrir skuldabréfaskiptum.

Félagsmálaráðuneytið, 7. nóvember 1989.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Berglind Ásgeirsdóttir.