

REGLUGERÐ

um húsbrefadeild og húsbrefaviðskipti.

I. KAFLI

Skilgreiningar.

1. gr.

- 1) Reiknað verð húsbrefs er nafnverð þess auk vaxta, vaxtavaxta og verðbóta, sbr. reiknijöfnu í 29. gr. reglugerðar þessarar.
- 2) Markaðsverð húsbrefa er vegið meðaltal viðskipta hvers dags á Verðbrefafingi Íslands næstliðinn dag.
- 3) Með verðbrefaflokki er átt við skuldabréf sem gefin eru út af sama aðila með sömu vöxtum, lánstíma og endurgreiðsluskilmálum.
- 4) Fasteignaveðbréf er skuldabréf sem skipta má fyrir húsbref Byggingarsjóðs ríkisins. Fasteignaveðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf.
- 5) Með íbúðarkaupanda er í reglugerð þessari átt við einstakling, hjón eða sambýlisfólk.
- 6) Með húsbýggjanda er í reglugerð þessari átt við einstakling, hjón eða sambýlisfólk.
- 7) Með byggingaraðila er í reglugerð þessari átt við hvern þann viðurkenndan framkvæmdaraðila sem byggir og selur fullfrágengnar íbúðir skv. ÍST 51.
- 8) Með nýbyggingu er í reglugerð þessari átt við nýja íbúð sem hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda og ekki hefur verið tekin í notkun eða hefur verið í notkun í 6 mánuði eða skemur þegar fasteignaveðbréf (frumbréf) er gefið út.
- 9) Núvirði kaupverðs er verð íbúðar að teknu tilliti til áhvílandi lána og lánskjara miðað við gefna verðbólguþá.

II. KAFLI

Fjárhagur og rekstrarkostnaður húsbrefadeildar.

2. gr.

Fjárhagur og bókhald húsbrefadeildarinnar skal aðskilið frá öðrum þáttum í starfsemi Byggingarsjóðs ríkisins. Gera skal sérstakan ársreikning fyrir húsbrefadeildina.

Rekstrarkostnaður húsbrefadeildarinnar og áætlað tap vegna útlána skal greitt af tekjum deildarinnar. Félagsmálaráðherra ákveður lántökugjald, allt að 1%, og fast vaxtaálag, allt að 0.1%, fyrir húsbrefadeild, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, til að standa straum af rekstrarkostnaði deildarinnar. Nægi tekjur samkvæmt þessari málsgrein ekki til að standa undir útgjöldum skal sérstakt framlag greitt úr Byggingarsjóði ríkisins. Verði tekjur hins vegar hærrí 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 húsbrefa.

3. gr.

Húsbrefadeild gefur út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Byggingarsjóðs ríkisins, svonefnd húsbref. Þau skulu gefin út í verðbrefaflokkum og öll bréf í sama flokki bera sömu fjárhæð og lánskjör. Vextir húsbrefa í hverjum flokki skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Húsbref skal endurgreiða að undangengnum útdrætti. Verði húsbref ekki dregið út endurgreiðist það í samræmi við lánstímann. Hámarkslánstími skal vera 25 ár.

Húsbrefadeildin gerir tillögu til félagsmálaráðherra um verðtryggingarskilmála, endurgreiðslur, lánstíma, vexti og heildarfjárhæðir í hverjum húsbrefaflokki. Ríkisstjórnin tekur

ákvörðun um framangreind atriði að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Ráðherra birtir ákvörðun þessa sem sérstaka reglugerð fyrir hvern húsbrefaflokk.

Húsbrefadeildin ráðstafar húsbrefum til seljanda, húsbýggjanda eða byggingaraðila og eru þau gefin út á nafn hans í skiptum fyrir þinglýst fasteignaveðbréf. Þegar skiptin eiga sér stað er fasteignaveðbréf greitt með húsbrefum metnum á reiknuðu verði þeirra miðað við fyrsta vaxtadag fasteignaveðbréfsins, sbr. 29. gr., og skal reiknað verð húsbrefa vera sem næst nafnverði fasteignaveðbréfs á þeim degi. Mismuninn greiðir húsbrefadeildin án vaxta og verðbóta.

4. gr.

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

Húsbrefadeildin skal sjá til þess að daglega birtist opinberlega upplýsingar um tilboð og viðskipti á Verðbréfaþingi Íslands næstliðinn viðskiptadag. Fyrir hvern flokk húsbrefa 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 útistandandi eftirstöðvar í hverjum húsbrefaflokki.

5. gr.

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

6. gr.

Verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbref, er skylt að hafa á reidum höndum nýjustu skráningu á verðgildi húsbrefa 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. Skylt er verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbref, að tilkynna öll viðskipti, sem þeir annast, jafnharðan til Verðbréfaþings Íslands enda þótt viðskiptin eigi sér stað utan Verðbréfaþingsins.

7. gr.

Bankaefirlit Seðlabanka Íslands skal hafa eftirlit með viðskiptum með húsbref 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 húsbref í því skyni að ávallt sé markaður fyrir þau. Byggingarsjóður getur falið öðrum aðilum að gegna þessu hlutverki. Seðlabanki Íslands skal hindra að verulegt misvægi myndist á markaðnum fyrir húsbref í þeim mæli sem hann telur nauðsynlegt.

IV. KAFLI Fasteignaveðbréf.

Notaðar íbúðir.

9. gr.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við eigendaskipti á notaðri íbúð er hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda. Tekið er veð í viðkomandi íbúð. Fasteignaveðbréf skulu gefin út á nafn seljanda íbúðar. Áður en skipt er á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf, skal því þinglýst.

Fasteignaveðbréfi vegna íbúðarkaupa má skipta í frumbréf og viðaukabréf í þeim tilvikum er seljandi þarf að aflétta áhvílandi veðskuldum sem kaupandi tekur ekki yfir. Við undirritun kaupsamnings er gefið út frumbréf en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar seljandi hefur lokið aflýsingum.

Við gerð frumbréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánunum, uppfærðum. Viðaukabréf geta numið mismuninum á umbeðinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á kaupsamningsdegi og skal höfuðstóll þeirra ekki uppfærður til útgáfudags þeirra. Við gerð viðaukabréfs skal einnig tekið tillit til nýrra áhvílandi lána, uppfærðra.

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.

Viðaukabréf skal hafa borist húsbréfadeildinni innan 60 daga frá útgáfudegi þess, þó eigi síðar en ári frá undirskrift kaupsamnings.

Nýbyggingar.

10. gr.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf vegna nýrrar íbúðar, sem gefin eru út í tengslum við íbúðarbyggingu og með veði í henni. Fasteignaveðbréf skulu gefin út af húsbyggjanda eða byggingaraðila á nafn húsbréfadeildar Byggingarsjóðs ríkisins eða íbúðarkaupanda á nafn seljanda. Áður en skipt er á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf skal því þinglýst.

Fasteignaveðbréfi vegna íbúðarbyggingar má skipta í frumbréf og viðaukabréf. Frumbréf má gefa út þegar fokheldisvottorð liggur fyrir en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar brunabótamat er fyrir hendi.

Við gerð frumbréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánunum, uppfærðum. Fjárhæð frumbréfs getur numið allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði fokheldrar íbúðar, sbr. þó 13. gr., enda hafi byggingarkostnaður áður hlotið samþykki húsbréfadeildar.

Við gerð viðaukabréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánunum, uppfærðum, til þess dags sem brunabótavottorð er gefið út.

Frumbréfi skal fylgja fokheldisvottorð, vottorð um smíðatryggingu og ljósrit af kaupsamningi þegar hann er fyrir hendi. Frumbréf skal hafa borist húsbréfadeild innan 60 daga frá útgáfudegi þess, þó eigi síðar en einu ári frá dagsetningu fokheldisvottorðs.

Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal hafa borist húsbréfadeildinni innan 60 daga frá útgáfudegi þess og innan tveggja ára frá dagsetningu fokheldisvottorðs. Bréfinu skal fylgja nýtt veðbókarvottorð, brunabótavottorð og ljósrit af þinglýstum kaupsamningi ef um íbúðarkaup er að ræða. Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal eigi gefið út fyrr en íbúðarseljandi hefur lokið aflýsingum þeirra lána sem kaupandi yfirtekur ekki.

Viðaukabréf eða fasteignaveðbréf ef það er óskipt, er gefið út af húsbyggjanda, á nafn húsbréfadeildar, eða af íbúðarkaupanda, á nafn seljanda. Húsbréfadeild kaupir einungis frumbréf af byggingaraðila, sbr. 3. mgr.

*Meiri háttar viðbyggingar, endurbætur og
endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði.*

11. gr.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við viðbyggingu, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði sem er eldra en 15 ára frá fókheldi þess að telja. Tekið er veð í viðkomandi íbúð. Fasteignaveðbréf skulu gefin út af íbúðareiganda á nafn húsbréfadeildar Byggingarsjóðs ríkisins. Áður en skipt er á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf skal því þinglýst.

Ef um viðbyggingu er að ræða má skipta fasteignaveðbréfi í frumbréf og viðaukabréf. Frumbréf má gefa út þegar fókheldisvottorð liggur fyrir en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar brunabótamat er fyrir hendi vegna viðbyggingarinnar.

Fjárhæð frumbréfs getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði fókheldrar viðbyggingar, sbr. þó 13. gr. Viðaukabréf getur numið mismuninum á umbedinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á útgáfudegi þess. Við gerð viðaukabréfs skal einnig taka með í reikninginn ný uppfærð áhvílandi lán.

Húsbréfadeild hefur heimild til að skipta húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf vegna endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði þegar 80% af samþykktum framkvæmdum er lokið.

Umsóknnum um skuldabréfaskipti vegna viðbyggingar, endurbóta eða endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði skal fylgja kostnaðaráætlun og verklýsing á eyðublöðum sem húsbréfadeild samþykkir og skal umsókn berast húsbréfadeild áður en framkvæmdir hefjast.

Ekki verður skipt á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf vegna viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði fyrr en eftir að húsbréfadeild hefur staðfest að verkið hefur verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu. Húsbréfadeild getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreinda úttekt.

12. gr.

Til meiri háttar endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði teljast m.a. eftirfarandi framkvæmdir:

1. Endurbygging eða viðamikil viðgerð á þaki.
2. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörnum sem tvö- eða þreföldun á gleri.
3. Endurnýjun á rafkerfi.
4. Endurnýjun á lagnakerfi.
5. Utanhússklæðning.
6. Endureinangrun á þaki og veggjum.

Óheimilt er að skipta á fasteignaveðbréfi og húsbréfum vegna venjulegs viðhalds á íbúðarhúsnæði, eins og:

- a. Málningarvinnu úti og inni.
- b. Endurnýjunar á innréttingum.
- c. Endurnýjunar á gólfefni.

Húsbréfadeild hefur þó heimild til að taka tillit til þessara þátta ef um heildarendurnýjun á íbúðarhúsnæði er að ræða.

*Sameiginleg atriði um notaðar íbúðir, nýbyggingar og
meiri háttar viðbyggingar, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði.*

13. gr.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbréfum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 65% af matsverði íbúðar, sbr. 22. gr., þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en kr. 6.000.000,00, vegna nýrra íbúða og vegna notaðrar íbúða allt að kr. 5.000.000,00, og aldrei hærri fjárhæð en kr.

3.000.000,00, vegna meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði, þó aldrei meira en 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna viðbygginga, miðað við byggingarvísitölu 1. október 1991, 187,0 stig. Hámarksfjárhæð breytist ársfjórðungslega samkvæmt byggingarvísitölu í samræmi við breytingar á vísitölunni og skal vera í heilum þúsundum króna.

Pegar um er að ræða íbúðarkaup eða húsbýggingu skal fasteignaveðbréf ekki nema hærri fjárhæð en nemur mismuni á söluverði fyrri eignar að frádregnum áhvílandi lánnum og matsverði, sbr. 22. gr., þeirrar íbúðar sem sótt er um skuldabréfaskipti fyrir. Hafi sala ekki farið fram skal miða við áætlað söluverð.

14. gr.

Ekki verður skipt á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf sem nemur lægri fjárhæð en kr. 650.000,00, miðað við byggingarvísitölu 1. október 1991, 187,0 stig. Lágmarksfjárhæð breytist ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni og skal vera í heilum þúsundum króna.

15. 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 húsbref sem skipta á fyrir fasteignaveðbréfið, að viðbættu föstu vaxtaálagi, sbr. 2. gr.

Fasteignaveðbréf ber vexti og verðbætur frá þeim degi sem kaup takast eða frá útgáfudegi þess.

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

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

Almennir gjalddagar fasteignaveðbrefa 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.

16. gr.

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

17. gr.

Við eigendaskipti á íbúð, sem á hvílir fasteignaveðbréf í eigu húsbrefadeildarinnar, skal liggja fyrir samþykki deildarinnar, að öðrum kosti hefur húsbrefadeildin heimild til að gjaldfella lánið.

V. KAFLI

Endurgreiðslur fasteignaveðbrefa og húsbrefa.

18. gr.

Húsbrefadeild innheimtir afborganir, vexti og verðbætur af fasteignaveðbrefum og ráðstafar því fé til endurgreiðslu húsbrefa að undangengnum útdrætti eftir hlutkesti sem lögbókandi ("notarius publicus") hefur umsjón með.

Byggingarsjóður ríkisins innleysir og endurgreiðir húsbref í hlutaðeigandi húsbrefaflokk í að fullu eftir útdrætti á föstum gjalddögum sem ákveðnir eru í sérstakri reglugerð fyrir hvern flokk fyrir sig. Í hverjum útdrætti skal draga út húsbref 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 húsbrefa. Húsbref endurgreiðast á reiknuðu verði á gjalddaga, sbr. 29. gr.

19. gr.

Húsbrefadeild skal gæta þess að inn- og útgreiðslur af fasteignaveðbrefum og húsbrefum standist á þannig að jafnvægi sé í hverjum ársfjórðungi. Í þessu skyni skal deildin gera áætlanir um fjárstreymi. Þó er deildinni heimilt að taka við greiðslum af fasteignaveðbrefum til varðveislu án þess að ráðstafa þeim til útdráttar húsbrefa ef tilsvarandi húsbrefaflokkur er enn í sölu.

Verði innstreymi fjár vegna aukaafborgana af fasteignaveðbrefum, sbr. 16. gr., meira en sem nemur vanskilum fasteignaveðbrefa er húsbrefadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbref sem þeim mun svarar, sbr. 18. gr.

20. gr.

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

21. gr.

Húsbrefadeildinni er heimilt að taka lán hjá Byggingarsjóði ríkisins ef tímabundnar sveiflur verða í innheimtu fasteignaveðbrefa vegna vanskila og endurgreiðslu húsbrefa.

VI. KAFLI

Matsverð íbúða.

22. gr.

Matsverð notaðrar íbúðar er kaupverð hennar en þó aldrei hærra en brunabótamatið. Matsverð nýrrar íbúðar er samþykktur byggingarkostnaður hennar, þó aldrei hærra en kaupverð eða brunabótamat. Matsverð notaðrar íbúðar vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar er brunabótamat hennar.

Húsbrefadeild er heimilt að leiðrétta matsverð notaðrar íbúðar með tilliti til markaðsverðs íbúða eða færa það til núvirðis ef greiðslufyrirkomulag er óeðlilegt.

Húsbrefadeild er einungis heimilt að leiðrétta matsverð nýrra íbúða með tilliti til markaðsverðs ef markaðsverðið á viðkomandi landssvæði hefur verið óeðlilega lágt til lengri tíma og fyrir liggur að ekki er þörf fyrir frekari íbúðarbyggingar og að íbúðir eru á lausu á viðkomandi svæði. Áður en til þess kemur að slíkum heimildum sé beitt skal húsbrefadeild leita álits viðkomandi sveitarstjórnar.

Húsbrefadeild er heimilt að leiðrétta matsverð notaðrar íbúðar vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar með tilliti til markaðsverðs.

Húsbrefadeild skal ársfjórðungslega leggja mat á áhættu þá sem hlýst af skuldabréfaskiptum með hliðsjón af þróun á fasteignamarkaði og nýbyggingum.

Húsbrefadeild getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreint mat.

VII. KAFLI

Greiðslugeta íbúðakaupenda og húsbýggjenda og veðhæfni íbúða.

23. gr.

Húsbrefadeild, eða aðrir aðilar sem hún vísar til, aðstoðar væntanlega íbúðarkaupendur, húsbýggjendur og íbúðareigendur við að meta greiðslugetu þeirra og greiðslubyrði vegna fyrirhugaðra íbúðakaupa, bygginga, viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði.

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

24. gr.

Húsbréfadeild skal að öllu jöfnu ekki samþykkja skipti á skuldabréfum í þeim tilvikum sem áætluð greiðslubyrði allra skulda væntanlegs íbúðarkaupanda, húsbyggjanda eða íbúðareiganda fer yfir 30% af áætluðum heildarlaunum hans á ári að jafnaði næstu fjögur árin, sbr. 2. gr. (e) laga nr. 76/1989, að teknu tilliti til vaxta- eða húsnaðisbóta.

25. gr.

Byggingaraðilar sem fullnægja ákvæðum 7. tl. 1. gr. geta fengið frumbréfum skipt fyrir húsbréf gegn því að leggja fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun eða sveitarfélagi. Fyrirgreind ábyrgð verður að gilda þar til væntanlegur íbúðarkaupandi, sem húsbréfadeildin samþykkir, yfirtekur frumbréfið. Falli ábyrgð niður, áður en íbúð er seld, er heimilt að gjaldfella lánið.

26. gr.

Áður en gengið er frá kaupsamningi og/eða fasteignaveðbréfi (frumbréfi), á eyðublöðum sem húsbréfadeildin samþykkir, skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbyggjandi, byggingaraðili eða íbúðareigandi leita eftir mati á veðhæfni þeirrar íbúðar sem hann hyggst festa kaup á, byggja, byggja við eða endurbæta og endurnýja, sbr. 22. gr.

Til að unnt sé að leggja mat á veðhæfni íbúðar skulu eftirtalin gögn liggja fyrir eftir því sem við á:

- Fokheldisvottorð.
- Veðbókarvottorð.
- Brunabótamat eða smíðatrygging ef um frumbréf vegna nýbyggingar er að ræða.
- Kostnaðaráætlun vegna nýbyggingar.
- Kostnaðaráætlun vegna viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnaði.
- 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.
- Ljósrit af síðasta greiðsluseðli allra áhvílandi lána.
- Yfirlýsingu húsfélags (upplýsingar um hússjóð, væntanlegar viðgerðir, o.fl.).
- Staðfesting á ábyrgð viðurkenndrar fjármálastofnunar eða sveitarfélags þegar um viðurkenndan byggingaraðila er að ræða.

27. gr.

Uppfylli væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbyggjandi, byggingaraðili eða íbúðareigandi ekki ákvæði 23., 25. og 26. gr., getur húsbréfadeildin synjað um skipti á skuldabréfum.

28. gr.

Ef greiðslubyrði íbúðarkaupanda, húsbyggjanda eða íbúðareiganda er innan þeirra marka, sem kveðið er á um í 24. gr., gengur húsbréfadeildin frá fasteignaveðbréfum skv. 9., 10., 11., 13. og 14. gr. að frádregnum yfirteknum og áhvílandi lánum. Húsbréfadeild, eða þeir sem hún vísar til, veitir upplýsingar um andvirði húsbrefa, sem skipt verður fyrir fasteignaveðbréf, miðað við markaðsverð húsbrefa á þeim degi sem fasteignaveðbréfið er afhent.

VIII. KAFLI
Reiknað verð húsbrefa.

29. gr.

Reiknað verð húsbrefs, 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 húsbrefs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða gjalddagi húsbrefs, sbr. 18. gr.

N er nafnverð húsbrefs.

L₁ er grunnvísitala húsbrefs, þ.e. lánskjaravísitala á útgáfudegi húsbrefs.

L₂ er lánskjaravísitala á reiknidegi. L₂ getur verið grunnvísitala fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða lánskjaravísitala á gjalddaga húsbrefs, sbr. 18. gr.

v eru nafnvextir húsbrefs í prósentum á ári.

da er dagafjöldi frá og með útgáfudegi húsbrefs 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 húsbrefum fara fram samkvæmt upplýsingum Verðbrefafings Íslands.

db er dagafjöldi innan mánaðar milli útgáfudags húsbrefs og fyrsta vaxtadags fasteignaveðbréfs, þ.e. fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs að frádregnum útgáfudegi húsbrefs. db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbrefs á gjalddaga, sbr. 18. gr.

IX. KAFLI
Ýmis ákvæði og gildistaka.

30. gr.

Ekki verður skipt á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin hafa verið út án samþykkis húsbrefadeildarinnar, sbr. 23., 25. og 26. gr.

31. gr.

Húsbrefadeild hefur heimild til að hafna skiptum á húsbrefum fyrir fasteignabréf ef sýnt þykir að um málamyndagering sé að ræða.

32. gr.

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

33. gr.

Ekki er hægt að nýta sér bæði húsbrefaviðskipti annars vegar og lánsrétt til nýrra eða notaðra íbúða hins vegar samkvæmt ákvæði I til bráðabirgða, í lögum nr. 47/1991 um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins.

34. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. lög nr. 76/1989, nr. 70/1990, nr. 124/1990, nr. 130/1990, nr. 24/1991 og nr. 47/1991, öðlast þegar gildi, sbr. þó 3. mgr.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 217/1990 um húsbrefadeild og húsbrefaviðskipti.

Ákvæði 11. og 12. gr. um skipti á húsbrefum og fasteignaveðbréfum vegna endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði taki gildi í áföngum með eftirfarandi hætti:

Umsóknir þeirra umsækjenda um skuldabréfaskipti, sem sótt hafa um lán Byggingarsjóðs ríkisins til endurbóta eða endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði, skulu berast Húsnæðisstofnun ríkisins fyrir 31. desember 1991. Afgreiðsla þeirra fari þannig fram:

1. Umsóknir þeirra umsækjenda, sem sótt hafa um lán til endurbóta eða endurnýjunar úr Byggingarsjóði ríkisins fyrir 1. janúar 1990 og eiga lánshæfar umsóknir, verða afgreiddar eftir 1. febrúar 1992.
2. Umsóknir þeirra umsækjenda, sem sótt hafa um lán til endurbóta eða endurnýjunar úr Byggingarsjóði ríkisins eftir 1. janúar 1990 og fram til 1. september 1991 og eiga lánshæfar umsóknir, verða afgreiddar eftir 1. júní 1992.
3. Afgreiðsla umsókna um lán til endurbóta eða endurnýjunar á notuðu húsnæði, sem borist hafa Húsnæðisstofnun eftir 1. september 1991, hefst frá og með 1. janúar 1993.

Félagsmálaráðuneytið, 8. október 1991.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Þorgerður Benediktsdóttir.

REGLUGERÐ

um húsbrefaviðskipti vegna greiðsluerfiðleika íbúðareigenda.

Fasteignaveðbréf.

1. gr.

Húsbrefadeild hefur heimild til að kaupa fasteignaveðbréf sem gefið er út til greiðslu á skuldum íbúðareigenda í greiðsluerfiðleikum. Fasteignaveðbréf skulu gefin út á nafn íbúðareiganda. Áður en skipt er á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf skal því þinglýst.

2. gr.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbrefum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 75% af matsverði íbúðar, að frádregnum áhvílandi lánum, uppfærðum, sem eru á veðréttum á undan fasteignaveðbréfi.

Fjárhæð fasteignaveðbréfs má ekki vera hærri en svo að andvirði þeirra húsbrefa, sem fást við skuldabréfaskiptin, nægi til að greiða fyrirleggjandi skuldir miðað við skráð söluverð húsbrefa á þeim degi sem húsbrefadeild samþykkir skuldabréfaskiptin.

Hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfs sem veitt er vegna greiðsluerfiðleika er 2,5 milljónir króna.

Matsverð íbúða.

3. gr.

Matsverð íbúðar er brunabótamat hennar. Húsbrefadeild er þó heimilt að ákveða matsverðið með tilliti til markaðsverðs íbúða.

Greiðslugeta, greiðslubyrði og veðhæfni íbúða.

4. gr.

Áður en skipt er á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf skal húsbrefadeild, eða viðskipta-bankar eða fjármálastofnanir sem hún vísar til, meta greiðslugetu umsækjanda og greiðslubyrði af öllum skuldum hans. Einnig skal húsbrefadeildin meta veðhæfni viðkomandi íbúðar. Til að unnt sé að meta greiðslugetu, greiðslubyrði og veðhæfni skal umsækjandi leggja fram upplýsingar um eignir, heildarlaun og skuldir, samkvæmt nánari ákvörðun húsbrefadeildar.