REGLUGERÐ

um húsbréfadeild og húsbréfaviðskipti.

I. KAFLI
Skilgreiningar.

1. gr.

1) Reiknað verð húsbréfs er nafnverð þess auk vaxta, vaxtavaxta og verðbóta, sbr. reiknijöfnu í 29. 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 sem skipta má fyrir húsbréf Byggingarsjóðs ríkisins. Fasteignaveðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf.
5) Með íbúðarkaupanda er í reglugerð þessari átt við einstakling, hjón eða sambýlisfólk.
6) Með húsbyggjanda 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 verðbólguspá.

II. KAFLI
Fjárhagur og rekstrarkostnaður húsbréfadeildar.

2. gr.

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

Rekstrarkostnaður húsbréfadeildarinnar 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 samkvæmt þessari málsgrein 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 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, húsbyggjanda eða byggingaraðila og eru þau gefin út á nafn hans í skiptum fyrir þinglýst fasteignaveðbréf. Þegar skiptin eiga sér stað er fasteignaveðbréf greitt með húsbréfum metnum á reiknuðu verði þeirra miðað við fyrsta vaxtadag fasteignaveðbréfsins, sbr. 29. gr., og skal reiknað verð húsbréfa vera sem næst nafnverði fasteignaveðbréfs á þeim degi. 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 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. Skylt er verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbréf, 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 hindra að verulegt misvægi myndist á markaðnum fyrir húsbréf 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 lánum, 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 lánum, 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 lánum, 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 fokheldi 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 fokheldisvottorð liggur fyrir en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar brunabótamat er fyrir hendi vegna viðbyggingarinnar.

Fjárhæð frumbréfs getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði fokheldrar viðbyggingar, sbr. þó 13. gr. Viðaukabréf getur numið mismuninum á umbeðinni 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.

Umsóknum 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 hátta endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði teljast m.a. eftirfarandi framkvæmdir:

1. Endurbygging eða viðamikil viðgerð á þaki.
2. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörmum 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.

Þegar um er að ræða íbúðarkaup eða húsbyggingu skal fasteignaveðbréf ekki nema hærri fjárhæð en nemur mismuni á söluverði fyrri eignar að frádregnum áhvílandi lánum 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 húsbréfum 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 húsbréf 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 húsbréfa, sbr. 3. gr.

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

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 húsbréfadeildarinnar, skal liggja fyrir samþykki deildarinnar, að öðrum kosti hefur húsbréfadeildin heimild til að gjaldfella lánið.

V. KAFLI
Endurgreiðslur fasteignaveðbréfa og húsbréfa.

18. gr.

Húsbréfadeild innheimtir afborganir, vexti og verðbætur af fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé 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 eftir útdrætti á föstum gjalddögum sem ákveðnir eru í sérstakri reglugerð fyrir hvern flokk fyrir sig. 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. 29. gr.

19. gr.

Húsbréfadeild skal gæta þess að inn- og útgreiðslur af fasteignaveðbréfum og húsbréfum 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 fasteignaveðbréfum 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. 16. gr., meira en sem nemur vanskilum fasteignaveðbréfa er húsbréfadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbréf sem þeim mun svarar, sbr. 18. gr.

20. 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.

21. 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.

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.

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

Húsbréfadeild 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 húsbréfadeild leita álits viðkomandi sveitarstjórnar.

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

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

Húsbréfadeild getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreint mat.

VII. KAFLI
Greiðslugeta íbúðakaupenda og húsbyggjenda og veðhæfni íbúða.

23. gr.

Húsbréfadeild, eða aðrir aðilar sem hún vísar til, aðstoðar væntanlega íbúðarkaupendur, húsbyggjendur 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 húsnæðisbóta.

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. Fyrrgreind 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 íbúðarhúsnæði.
- 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 húsbréfa, sem skipt verður fyrir fasteignaveðbréf, miðað við markaðsverð húsbréfa á þeim degi sem fasteignaveðbréfið er afhent.

VIII. KAFLI
Reiknað verð húsbréfa.

29. 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 fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða gjalddagi húsbréfs, sbr. 18. 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. 18. 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 samkvæmt upplýsingum Verðbréfaþings Íslands.
db er dagafjöldi innan mánaðar milli útgáfudags húsbréfs og fyrsta vaxtadags fasteignaveðbréfs, þ.e. fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs að frádregnum útgáfudegi húsbréfs. db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbréfs á gjalddaga, sbr. 18. gr.

IX. KAFLI
Ýmis ákvæði og gildistaka.

30. gr.

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

31. gr.

Húsbréfadeild hefur heimild til að hafna skiptum á húsbréfum fyrir fasteignabréf ef sýnt þykir að um málamyndagerning sé að ræða.

32. gr.

Húsbréfadeild 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 húsbréfaviðskipti 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 húsbréfadeild og húsbréfaviðskipti.

Ákvæði 11. og 12. gr. um skipti á húsbréfum 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.

Nr. 468 8. október 1991

REGLUGERÐ

um húsbréfaviðskipti vegna greiðsluerfiðleika íbúðareigenda.

Fasteignaveðbréf.

1. gr.

Húsbréfadeild 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 húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf skal því þinglýst.

2. gr.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbréfum 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 húsbréfa, sem fást við skuldabréfaskiptin, nægi til að greiða fyrirliggjandi skuldir miðað við skráð söluverð húsbréfa á þeim degi sem húsbréfadeild samþykkir skuldabréfaskiptin.

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

Matsverð íbúða.

3. gr.

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

Greiðslugeta, greiðslubyrði og veðhæfni íbúða.

4. gr.

Áður en skipt er á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf skal húsbréfadeild, eða viðskiptabankar eða fjármálastofnanir sem hún vísar til, meta greiðslugetu umsækjanda og greiðslubyrði af öllum skuldum hans. Einnig skal húsbréfadeildin 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 húsbréfadeildar.