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.

Skilyrði fyrir skiptum á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf vegna greiðsluerfiðleika.

5. gr.

Skilyrði fyrir skiptum á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf eru eftirfarandi:

a. Fjárhagsvandi umsækjanda sé til kominn vegna fjármögnunar á hóflegu íbúðarhúsnæði miðað við fjölskylduaðstæður.
Íbúðarhúsnæði telst að jafnaði hóflegt ef stærð íbúðar miðað við fjölskyldustærð eru með eftirfarandi hætti:

Fjölskyldustærð:	Stærð íbúðar (brúttó) sé minni en: (m^2)
1–2	85
3–4	120
5–6	150

Ef um stærri fjölskyldu eða aðrar sérstakar aðstæður er að ræða metur húsbréfadeild hvert tilfelli sérstaklega.
Við mat á stærðarmörkum íbúða er húsbréfadeild heimilt að taka tillit til markaðsverðs íbúða á viðkomandi stað og eignarhluta sbr. b. lið.

b. Eignarhluti umsækjanda í íbúð og aðrar eignir hans og fjölskyldustærð séu að jafnaði með eftirfarandi hætti:

Fjölskyldustærð:	Eignarhluti og aðrar eignir séu lægri en: (millj. kr.)
1–2	3,0
3–4	5,0
5–6	8,0

Ef um stærri fjölskyldu er að ræða metur húsbréfadeild hvert tilfelli sérstaklega.
Ef íbúðareigandi er í hjónabandi eða óvígðri sambúð skal miða við íbúðareign og skuldir beggja.
Eignarhluti er skilgreindur sem matsverð íbúðar að frádregnum skuldum íbúðareiganda sem stafa af byggingu eða kaupum íbúðar.
Viðmiðunarfjárhæðir miðast við byggingarvísitölu 1. október 1991, 187 stig.

c. Fyrir liggi að skipti á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf leysi greiðsluvanda umsækjanda.

d. Skuldareigendur samþykki greiðslu skulda umsækjenda með húsbréfum.

e. Greiðslubyrði umsækjanda sé að jafnaði yfir 30% af áætluðum heildarlaunum hans á ári næstu fjögur árin. Eftir skuldabréfaskiptin verði greiðslubyrðin að jafnaði um eða undir 20% af heildarlaunum hans.

Ýmis ákvæði og gildistaka.

6. gr.

Ákvæði reglugerðar nr. 217/1990 um húsbréfadeild og húsbréfaviðskipti gilda að öðru leyti um framangreind atriði, eftir því sem við á.

Umsóknir vegna greiðsluerfiðleikalána þurfa að berast húsbréfadeild fyrir 1. nóvember 1991.

7. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 124/1990 um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988, sbr. lög nr. 76/1989 og 70/1990, öðlast gildi þegar í stað og gildir til og með 14. janúar 1992.

Jafnframt er úr gildi felld reglugerð nr. 44 21. janúar 1991.

Félagsmálaráðuneytið, 8. október 1991.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Berglind Ásgeirsdóttir.