

- 3) Tilnefningargjald fyrir hvert land sem tilnefnt er skv. 2. tl. 2. mgr. 51. gr. rg. ell., sbr. a-lið 1. mgr. 15. reglu PCT, þó greiðist að hámarki gjald fyrir 11 tilnefningar..... 9.100

2. gr.

Gjöld skv. 1. gr. taka til umsókna sem lagðar eru inn eftir 1. apríl 1997.

3. gr.

Auglýsing þessi er sett með heimild í lögum nr. 17/1991 með síðari breytingum og öðlast gildi þann 1. apríl 1997.

Iðnaðarráðuneytinu, 24. mars 1997.

F. h. r.

Halldór J. Kristjánsson.

Tryggvi Axelsson.

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 32. gr. reglugerðar þessarar.
- 2) Markaðsverð húsbrefa 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 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 lánskjara áhvílandi lána miðað við gefna verðbólguþá.
- 10) Íbúðarkaupandi eða húsbýggjandi telst vera að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, ef hann hefur ekki átt íbúð eða hluta úr íbúð síðastliðin 3 ár. Íbúðarkaupandi eða húsbýggjandi skal leggja fram íbúðarvottorð frá skattstjóra fyrir næstliðin þrjú tekjuár. Heimilt er að miða tímabilið við dagsetningu þinglýsts kaupsamnings.

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 að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, lán-tökugjald allt að 1% til að standa straum af rekstrarkostnaði húsbrefadeildar auk vaxta-álags, allt að 0,35% sem renni í varasjóð til að mæta áætluðum útlánatöpum. 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 húsbrefa.

3. gr.

Húsbrefadeild gefur út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Byggingarsjóðs ríkisins, svonefnd húsbref. Þau skulu gefin út í verðbréfaflokkum 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 40 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. 32. 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 kaupsþingboð liggja 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.

Húsbréfadeild skal leita eftir samningum við banka, sparisjóði og aðrar fjármála-stofnanir um að annast afgangi 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 Verðbréfabings Íslands sem eru í ósamræmi við það bil sem er á milli hæsta og lægsta verðs sem skráð er á Verðbréfabinginu. Skylt er verðbréfamiðlurum, sem annast viðskipti með húsbréf, að tilkynna öll viðskipti, sem þeir annast, jafnharðan til Verðbréfabings Íslands enda þótt viðskiptin eigi sér stað utan Verðbréfabingsins.

7. gr.

Bankaefirlit Seðlabanka Íslands skal hafa eftirlit með starfsemi og fjárhag húsbréfa-deildar og útgáfu húsbréfa. Einnig skal bankaefirlitið hafa eftirlit með viðskiptum með húsbréf á grundvelli laga um verðbréfavíðskipti, nr. 9/1993, og laga um verðbréfasjóði, nr. 10/1993.

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 skal gefa 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 lánnum, 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 fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks og skal ljósrit af þinglýstum kaupsamningi fylgja því. Bréfið skal gefið út við undirskrift kaupsamnings.

Viðaukabréf skal hafa borist húsbréfadeildinni fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks, 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 14. 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 fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks, þó eigi síðar en einu ári frá dagsetningu fokheldisvottorðs.

Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal hafa borist húsbréfadeildinni fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks 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.

11. gr.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við viðbyggingu, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði. Þegar um endurbætur og/eða endurnýjun er að ræða skulu a.m.k. 15 ár vera liðin frá fokheldi eignar. 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 háttá 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 húsbrefum vegna venjulegs viðhalds á íbúðarhúsnæði, eins og:

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

Húsbrefadeild hefur þó heimild til að taka tillit til þessara þátta ef um heildarendurnýjun er að ræða.

13. gr.

Heimilt er að kaupa fasteignaveðbréf í skiptum fyrir húsbref vegna framkvæmda við fullnaðarfrágang á íbúðarhúsnæði, sem lánað var til úr Byggingarsjóði ríkisins samkvæmt lögum nr. 51/1980, með síðari breytingum.

Áður en ákvörðun er tekin um kaup á fasteignaveðbréfum samkvæmt þessari grein skal liggja fyrir úttekt tæknideildar Húsnæðisstofnunar ríkisins á því, sem ólokið er í byggingunni, og fer lánshæfi framkvæmda eftir 12. grein.

14. gr.

Skipta má fasteignaveðbréfi og húsbrefum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði íbúðar, sbr. 25. gr., ef umsækjandi er að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar, þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en kr. 6.990.000 vegna nýrra íbúða og vegna notaðra íbúða allt að kr. 5.826.000, þó aldrei hærri fjárhæð en kr. 3.493.000 vegna meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði, þó aldrei meira en 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna viðbygginga, miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1997, 218,0 stig. Hámarksfjárhæð breytist ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölu og skal vera í heilum þúsundum króna.

Þegar um er að ræða íbúðarkaup eða húsbýggingu skal fasteignaveðbréf ekki nema hærri fjárhæð en nemur mismuni á söluverði fyrri eignar að frádregnum lánnum umsækjanda, öðrum en lánnum vegna atvinnurekstrar, og matsverði, sbr. 25. gr., þeirrar íbúðar sem sótt er um skuldabréfaskipti fyrir. Hafi sala ekki farið fram skal miða við áætlað söluverð.

15. gr.

Ekki verður skipt á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf sem nemur lægri fjárhæð en kr. 754.000,00 miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1997, 218. Þó er heimilt að skipta á fasteignaveðbréfum fyrir húsbref vegna viðbygginga, endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði, fyrir fjárhæðir að lágmarki kr. 519.000,00 miðað við sömu vísitölu, enda verði lánstíminn ekki lengri en til 15 ára. Hámarkslánstími fasteignaveðbréfa vegna viðbygginga, endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði skal vera 25 ár. Lágmarksfjárhæð breytist ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölu og skal vera í heilum þúsundum króna.

16. gr.

Fasteignaveðbréf skal vera verðtryggt með vísitölu neysluverðs sem Seðlabanki Íslands reiknar út og birtir með heimild í 1. gr. laga nr. 12/1995 um vísitölu neysluverðs, 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 þeim degi sem aðilar koma sér saman um.

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.

Gjalddagar fasteignaveðbréfa skulu vera 15. dag hvers mánaðar, þó er heimilt að óska eftir að gjalddagar verði ársfjórðungslega. Fyrsta greiðsla afborgunar, vaxta og verðbóta af fasteignaveðbréfi með mánaðarlegum afborgunum skal vera á þriðja gjalddaga frá útgáfudegi þess en fyrsta greiðsla afborgunar, vaxta og verðbóta af fasteignaveðbréfi með ársfjórðungslegum afborgunum er á öðrum reglulega gjalddaga frá útgáfudegi þess. Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina.

Húsbréfadeild er heimilt að bjóða þeim sem þegar hafa gefið út fasteignaveðbréf með ársfjórðungslegum afborgunum að breyta veðbréfinu þannig, að það beri mánaðarlega gjalddaga. Einnig getur skuldari fasteignaveðbréfs, sem þegar hefur verið gefið út með mánaðarlegum gjalddögum, óskað eftir að því verði breytt þannig, að það beri ársfjórðungslega gjalddaga.

17. gr.

Heimilt er skuldara fasteignaveðbréfs að greiða aukaafborganir eða endurgreiða skuldina að fullu hvenær sem er á lánstímanum.

18. 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.

Að sérstökum skilyrðum uppfylltum er heimil tímabundin yfirtaka fasteignaveðbréfs án undangengis greiðslumats. Tímabundin yfirtaka getur varað allt að 24 mánuði.

Tímabundin yfirtaka verður einungis veitt í þeim tilfellum þegar kaupandi eignar er að verja hagsmuni sína með eftirgreindum hætti:

a) kröfuhafi kaupir fasteign á uppboði í þeim tilgangi að verja veðkröfu sína og ætlar að selja hana strax aftur.

b) íbúð með áhvílandi fasteignaveðbréfi er tekin sem greiðsla upp í aðra og verðmeiri íbúð.

c) riftun kaupsamnings hefur átt sér stað og eigandi þarf að fá frest til að selja eignina aftur.

Tímabundin yfirtaka er veitt fyrst til 12 mánaða og verður ekki framlengd í 12 mánuði til viðbótar, nema söluaðgerðir hafi verið viðhafðar allt tímabilið en ekki borið árangur.

19. gr.

Heimilt er að skipta á fasteignaveðbréfi og húsbréfum vegna kaupa á hluta úr íbúð ef kaupandi verður einn eigandi á eftir. Fjárhæð fasteignaveðbréfsins má nema allt að 65% af matsverði íbúðarinnar, þó ekki hærri fjárhæð en sem nemur kaupverðinu.

20. gr.

Upphaflegum kröfuhafa er heimilt að yfirtaka fasteignaveðbréf við endurkaup á íbúð ef liðin eru þrjú ár eða meira frá því að afsali var þinglýst, enda hafi kaupandinn þá tekið við henni til eigin nota samkvæmt íbúðavottorði.

21. gr.

Kaup á fasteignaveðbréfum eða samþykki fyrir yfirtöku þeirra skal byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá, er kautilboðið gera, enda verði þeir allir greiðendur bréfanna.

V. KAFLI

Endurgreiðslur fasteignaveðbréfa og húsréfa.

22. gr.

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

Byggingarsjóður ríkisins innleysir og endurgreiðir húsréfi í hlutaðeigandi húsréfa-flokki að fullu eftir útdrætti á föstum gjalddögum sem ákveðnir eru í sérstakri reglugerð fyrir hvern flokk fyrir sig. Í hverjum útdrætti skal draga út húsréfi 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 húsréfa. Húsréfi endurgreiðast á reiknuðu verði á gjalddaga, sbr. 32. gr.

23. gr.

Húsréfadeild skal gæta þess að inn- og útgreiðslur af fasteignaveðbréfum og húsréfum 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 húsréfa ef tilsvarendi húsréfaflokkur er enn í sölu.

Verði innstreymi fjár vegna aukaafborgana af fasteignaveðbréfum, sbr. 16. gr., meira en sem nemur vanskilum fasteignaveðbréfa er húsréfadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsréfi sem þeim mun svarar, sbr. 22. gr.

24. gr.

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

VI. KAFLI

Matsverð íbúða.

25. 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.

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

Húsbréfadeild er 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 árlega 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 veðhæfi íbúða.

26. gr.

Áður en gengið er frá kautilboði, bygging eða viðbygging hafin eða endurnýjun og endurbætur eru hafnar skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbyggjandi eða íbúðareigandi fá greiðslugetu sína metna hjá húsbréfadeildinni eða viðurkenndri fjármálastofnun sem hún vísar til. Til að unnt sé að meta hana skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbyggjandi eða íbúðareigandi leggja fram upplýsingar um fjölskyldustærð, eignir, heildarlaun og skuldir, ásamt öðrum gögnum er kunna að hafa áhrif á greiðslugetu.

27. gr.

Húsbréfadeild skal ekki samþykkja skipti á skuldabréfum eða yfirtöku fasteignaveðbréfa nema fyrir liggja greiðslumat samkvæmt 26. grein.

28. 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.

29. 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 veðhæfi þeirrar íbúðar sem hann hyggst festa kaup á, byggja, byggja við eða endurbæta og endurnýja, sbr. 25. gr.

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

- Fokheldisvottorð.
- Veðbókarvottorð.
- Brunabótamat, staðfest af Fasteignamati ríkisins eða smíðatrygging ef um frumbréf vegna nýbyggingar er að ræða.
- Kostnaðaráætlun vegna nýbyggingar.
- Kostnaðaráætlun vegna viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði.
- Kautilboð sem samþykkt er af væntanlegum seljanda með fyrirvara um skuldabréfaskipti við húsbréfadeild. Í kautilboði skulu koma fram upplýsingar um áhvílandi uppfærð lán ásamt lánskjörum þeirra. Kautilboðið 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.

Óski húsbýggjandi eða íbúðarkaupandi sem telst vera að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eftir því að skipta fasteignaveðbréfi fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði íbúðar skal hann leggja fram staðfestingu skattyfirvalda þess efnis að hann hafi ekki átt íbúð eða hluta úr íbúð síðastliðin 3 ár.

30. gr.

Uppfylli væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbýggjandi, byggingaraðili eða íbúðareigandi ekki ákvæði 26., 28. og 29. gr., getur húsbrefadeildin synjað um skipti á skuldabréfum.

31. gr.

Ef greiðslubyrði íbúðarkaupanda, húsbýggjanda eða íbúðareiganda er innan þeirra marka, sem kveðið er á um í 25. gr., gengur húsbrefadeildin frá fasteignaveðbréfum skv. 9., 10., 11., 14. og 15. gr., að frádregnum yfirteknum og áhvílandi lánnum. Húsbrefadeild, 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.

32. gr.

Reiknað verð húsbréfs, sbr. 1. tl. 1. gr. í reglugerð þessari, fylgir eftirfarandi reikni-
jöfnu:

$$V = N L_2 / L_1 (1 + v / 100)^{da/360} (1 + P / 100)^{dt/30}$$

þar sem

V er reiknað verð húsbréfs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða gjalddagi húsbréfs, sbr. 22. gr.

N er nafnverð húsbréfs.

L_1 er grunnvísitala húsbréfs, þ.e. vísitala neysliverðs á útgáfudegi húsbréfs.

L_2 er vísitala neysliverðs á reiknidegi. L_2 getur verið grunnvísitala fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða vísitala neysliverðs á gjalddaga húsbréfs, sbr. 22. 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 Verðbréfafings Íslands.

db er dagafjöldi innan mánaðar milli útgáfudags húsbreðs og fyrsta vaxtadags fasteignaveðbreðs, þ.e. fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbreðs að fráðregnum útgáfudegi húsbreðs. db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbreðs á gjalddaga, sbr. 22. gr.

IX. KAFLI

Ýmis ákvæði og gildistaka.

33. gr.

Ekki verður skipt á húsbreðum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin hafa verið út án samþykkis húsbreðeildarinnar, sbr. 26., 28. og 29. gr.

34. gr.

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

35. gr.

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

33. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt lögum nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, öðlast þegar gildi.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 467/1991 um húsbreðeild og húsbreðfaviðskipti.

Félagsmálaráðuneytinu, 12. mars 1997.

Páll Pétursson.

Ingi Valur Jóhannsson.

AUGLÝSING

um breytingu á gjaldskrá Orkubús Vestfjarða fyrir hitaveitur.

Samkvæmt orkulögum nr. 58/1967 og lögum nr. 66/1976 hefur ráðuneytið staðfest eftirfarandi breytingu á gjaldskrá Orkubús Vestfjarða fyrir hitaveitur er taki gildi 1. apríl 1997:

Gjaldskrá Orkubús Vestfjarða fyrir hitaveitur nr. 319 6. júní 1996, með áorðnum breytingum:

Allir liðir gjaldskrárinnar hækki um 3% frá og með 1. apríl 1997.

Iðnaðarráðuneytinu, 18. mars 1997.

F. h. r.

Jón Ingimarsson.

Steinunn Bjarman.