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 32. 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 lánskjara áhvílandi lána miðað við gefna verðbólguspá.

10) Íbúðarkaupandi eða húsbyggjandi telst vera að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, ef hann hefur ekki átt íbúð eða hluta úr íbúð síðastliðin 3 ár. Íbúðarkaupandi eða húsbyggjandi skal leggja fram íbúðarvottorð frá skattstjóra fyrir næstliðin þrjú tekjuár. Heimilt er að miða tímabilið við dagsetningu þinglýsts kaupsamnings.

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 að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar, lántökugjald allt að 1% til að standa straum af rekstrarkostnaði húsbréfadeildar auk vaxtaálags, 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 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 40 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. 32. 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 starfsemi og fjárhag húsbréfadeildar og útgáfu húsbréfa. Einnig skal bankaeftirlitið hafa eftirlit með viðskiptum með húsbréf á grundvelli laga um verðbréfaviðskipti, nr. 13/1996, 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 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 fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks, þó eigi síðar en ári frá undirskrift kaupsamnings, 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 af 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.

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. 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 14. 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 háttar 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 er að ræða.

13. gr.

Heimilt er að kaupa fasteignaveðbréf í skiptum fyrir húsbréf 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.

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

14. gr.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbréfum 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. 7.169.000 vegna nýrra íbúða og kr. 5.974.000 vegna notaðra íbúða miðað við byggingarvísitölu 1. júlí 1997, 223,6 stig. Fjárhæð fasteignaveðbréfs vegna meiri háttar viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði má að hámarki nema kr. 3.582.000, miðað við byggingarvístölu 1. júlí 1997, 223,6 stig. Fjárhæðin má þó aldrei vera hærri en sem nemur 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna framkvæmdarinnar. Fjárhæðir samkvæmt þessari grein breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni og skulu 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 lánum umsækjanda, öðrum en lánum 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 fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf ef veðbréfið nemur lægri fjárhæð en kr. 772.000 miðað við byggingarvísitölu 1. júlí 1997, 223,6 stig. Þó er heimilt að skipta á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf vegna viðbygginga, endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði, fyrir fjárhæðir að lágmarki kr. 531.000 miðað við sömu vísitölu, enda verði lánstíminn ekki lengri en 15 ár. Hámarkslánstími fasteignaveðbréfs vegna viðbygginga, endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði skal vera 25 ár. Fjárhæðir samkvæmt þessari grein breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni og skulu vera í heilum þúsundum króna.

16. gr.

Fasteignaveðbréf skal vera verðtryggt með vísitölu neysluverðs sem Hagstofa 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 vísitölu neysluverðs.

Gjalddagar fasteignaveðbréfs 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 undangengins 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 skv. 25. gr., 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 fasteignaveðbréfi eða samþykki fyrir yfirtöku þess skal byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá, er kauptilboðið gera, enda verði þeir allir greiðendur bréfsins.

V. KAFLI
Endurgreiðslur fasteignaveðbréfa og húsbréfa.

22. 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. 32. gr.

23. 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. 17. gr., meira en sem nemur vanskilum fasteignaveðbréfa er húsbréfadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbréf sem þeim mun svarar, sbr. 22. gr.

24. 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.

VI. KAFLI
Matsverð íbúða.

25. gr.

Matsverð notaðrar íbúðar er kaupverð hennar en þó aldrei hærra en brunabótamat. 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 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 í 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 kauptilboði, 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 greiðslugetuna 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 liggi greiðslumat samkvæmt 26. gr., sbr. þó 2. mgr. 18. gr.

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. 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.

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.
- 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.

Óski húsbyggjandi 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, sbr. 10. tl 1. gr.

30. gr.

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

31. gr.

Ef greiðslubyrði íbúðarkaupanda, húsbyggjanda eða íbúðareiganda er í samræmi við mat á greiðslugetu skv. 26. gr., gengur húsbréfadeildin frá fasteignaveðbréfi skv. 9., 10., 11., 13., 14. og 15. 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.

32. gr.

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

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

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 neysluverðs eða lánskjaravísitala á útgáfudegi húsbréfs.

L_2 er vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á reiknidegi. L_2 getur verið grunnvísitala fasteignaveðbréfs, sbr. 3. gr., eða vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala 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 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. 22. gr.

IX. KAFLI
Ýmis ákvæði og gildistaka.

33. gr.

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

34. gr.

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

35. gr.

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

36. gr.

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

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 201/1997, um húsbréfadeild og húsbréfaviðskipti.

Félagsmálaráðuneytinu, 4. september 1997.

Páll Pétursson.

Ingi Valur Jóhannsson.

9. september 1997 Nr. 550

REGLUR

um útfyllingu aðflutningsskýrslu og gjaldfærslu aðflutningsgjalda þegar miðlari kemur fram gagnvart tollyfirvöldum við tollafgreiðslu í umboði innflytjanda.

Almenn ákvæði.

1. gr.

Miðlari, flutningsmiðlari eða rekstraraðili tollvörugeymslu eða frísvæðis, sem annast gerð aðflutningsskýrslu í umboði innflytjanda skal fylla út reiti 1, 6, 7 og 10 í aðflutningsskýrslu (eyðublað **E-1**) eins og kveðið er á um í reglum þessum. Sama gildir um SMT-aðflutningsskýrslur eftir því sem við á, sbr. reglugerð nr. 309/1992 með síðari breytingum.

Reglur þessar gilda um almennar vörusendingar, safnsendingar, hraðsendingar, tollafgreiðslu vara úr tollvörugeymslum og af frísvæðum og bráðabirgðatollafgreiðslu eftir því sem við á í hverju tilviki.

Að öðru leyti gilda um útfyllingu aðflutningsskýrslu ákvæði reglugerðar nr. 228/1993, um tollskýrslur og fylgiskjöl þeirra, svo og önnur fyrirmæli um útfyllingu aðflutningsskýrslu.

Útfylling reits 1 í aðflutningsskýrslu - Gjaldfærslubeiðni.

2. gr.

Ef miðlari óskar eftir að álögð aðflutningsgjöld verði gjaldfærð á innflytjanda skal hann gefa það til kynna í aðflutningsskýrslu. Gjaldfærslubeiðni á innflytjanda skal gerð með því að skrá lykilinn **GI** í fremsta svæðið í reit 1 í aðflutningsskýrslu.

Feli gjaldfærslubeiðni miðlara í sér skuldfærslu aðflutningsgjalda á innflytjanda ber miðlara að hafa til þess skriflegt umboð, nema innflytjandi annist sjálfur á tollafgreiðslustað greiðslu eða skuldfærslu aðflutningsgjalda og fái þar afhendingarheimild.

Sé gjaldfærslubeiðni samkvæmt 1. mgr. sett fram skulu aðflutningsgjöld skuldfærð á innflytjanda samkvæmt þeim greiðslufrestsheimildum sem innflytjandi hefur en önnur gjöld staðgreidd.