

REGLUGERÐ

um húsbref og húsbrefaviðskipti.

I. KAFLI

Gildissvið og orðskýringar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til húsbrefa og viðskipta með slík bréf, sbr. VI. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

Reglugerð þessi tekur til starfa og starfshátta húsbrefadeildar Íbúðalánasjóðs, sbr. 17. gr. laga um húsnæðismál.

2. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í reglugerð þessari er sem hér segir:

1. *Húsbref* eru markaðshæf skuldabref, sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs, sbr. 2. gr. laga um húsnæðismál. Húsbref geta verið í rafrænu formi, þ.e. svokölluð rafbref, og gilda um þau reglur laga um rafræna eignarskráningu verðbrefa.
2. *Reiknað verð húsbrefs* er nafnverð þess auk vaxta, vaxtavaxta og verðbóta, sbr. reikni-jöfnu í 39. gr.
3. *Markaðsverð húsbrefa* er vegið meðaltal viðskipta hvers dags á verðbrefafingi eða kauphöll næstliðinn dag.
4. Með *verðbrefaflokki* er átt við skuldabref sem gefin eru út af sama aðila með sömu vöxtum, lánstíma og endurgreiðsluskilmálum. Bref í verðbrefaflokki geta verið rafbref, sbr. 1. tölul.
5. *Fasteignaveðbref* er veðskuldabref sem skipta má fyrir húsbref Íbúðalánasjóðs. Fasteignaveðbrefi má skipta í frumbref og viðaukabref, sbr. 2. gr. laga um húsnæðismál.
6. Með *íbúðarkaupanda* er átt við einstakling, hjón eða sambúðarfólk.
7. Með *húsbyggjanda* er átt við einstakling, hjón eða sambúðarfólk.
8. Með *sambúðarfólki* er átt við skráða sambúð karls og konu, er eiga sameiginlegt lögheimili samkvæmt þjóðskrá.
9. Með *byggingaraðila* er átt við hvern þann viðurkenndan framkvæmdaraðila sem byggir og selur fullfrágengnar íbúðir, skv. ÍST 51.
10. Með *íbúðareiganda* er átt við einstakling, hjón eða sambúðarfólk.
11. Með *nýbyggingu* er 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 fasteignaveðbref (frumbref) er gefið út.
12. *Núvirði kaupverðs* er verð íbúðar á kaupdegi að teknu tilliti til lánskjara áhvílandi lána og dreifingu greiðslna á kaupverði miðað við gefna verðbólguþá.
13. *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. Undanþegið er ef íbúðarkaupandi hefur eignast minna en helming úr íbúð fyrir arf.

II. KAFLI Húsbréfadeild.

3. gr.

Fjárhagur og rekstrarkostnaður.

Fjárhagur húsbréfadeildarinnar skal aðskilinn frá öðrum þáttum í starfsemi Íbúðalánasjóðs.

Rekstrarkostnaður húsbréfadeildarinnar og áætlað tap vegna útlána skal greitt af tekjum deildarinnar. Félagsmálaráðherra ákveður að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs, lán-tökugjald auk vaxtaálags til að standa straum af rekstrarkostnaði og til að mæta áætluðum útlánatöpum. Verði tekjur 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.

4. gr.

Húsbréfaflokkar.

Húsbréfadeild gefur út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Íbúðalánasjóðs, svo nefnd 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.

Stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu til félagsmálaráðherra um verðtryggingarskilmála, endurgreiðslur, lánstíma, vexti og heildarfjárhæðir í hverjum húsbréfaflokki. Félagsmálaráðherra tekur ákvörðun um framangreind atriði að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Ráðherra birtir ákvörðun þessa sem sérstaka reglugerð fyrir hvern húsbréfaflokk.

5. gr.

Skráning og framsal.

Húsbréf skulu skráð á nafn. Nafn eiganda, kennitala og heimilisfang skal skráð bæði við útgáfu og við hvert framsal við eigendaskipti auk framsalsdags. Framsal húsbréfs til handhafa er óheimilt.

6. gr.

Ráðstöfun.

Húsbréfadeildin ráðstafar húsbréfum til seljanda, húsbyggjanda, íbúðareiganda eða byggingaraðila 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. 39. gr., og skal reiknað verð húsbréfa vera sem næst nafnverði fasteignaveðbréfs á þeim degi. Mismuninn greiðir húsbréfadeildin án vaxta og verðbóta.

7. gr.

Skráning á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

Húsbréfadeild skal stuðla að því að húsbréf séu ávallt seljanleg á markaði. Í því skyni skal húsbréfadeild leita eftir skráningu húsbréfa á verðbréfaþingi eða í kauphöll og jafnframt tryggja að kaup- og sölutilboð liggi ávallt þar frammi. 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 verði birt opinberlega upplýsingar um tilboð og viðskipti á verðbréfafingri eða í kauphöll.

8. gr.

Skráning á verðgildi húsbréfa.

Fyrirtækjum sem leyfi hafa til verðbréfavíðskipta og sem annast víðskipti með húsbréf, er skylt að hafa á reiðum höndum nýjustu skráningu á verðgildi húsbréfa fyrir víðskiptaaðila sína. Óheimilt er að láta fara fram víðskipti sem eru í ósamræmi við það bil sem er á milli hæsta og lægsta sölu- eða kaupverðs sem opinbert er. Fyrirtækjum sem annast víðskipti með húsbréf, er skylt að tilkynna öll víðskipti, sem þeir annast, jafnharðan til þess verðbréfafings eða kauphallar sem annast skráningu húsbréfa.

9. gr.

Skattskylda.

Skattskylda eða skattfrelsi húsbréfa, vaxta og verðbóta af þeim fer samkvæmt ákvæðum laga um tekju- og eignarskatt á hverjum tíma, sbr. nú 8., 73. og 78. gr. laga nr. 75/1981, með síðari breytingum.

10. gr.

Eftirlit.

Fjármálaeftirlitið skal hafa eftirlit með starfsemi og fjárhag húsbréfadeildar og útgáfu húsbréfa. Einnig skal Fjármálaeftirlitið hafa eftirlit með víðskiptum með húsbréf á eftirmarkaði á grundvelli laga um verðbréfavíðskipti og laga um verðbréfasjóði, eins og þau eru á hverjum tíma.

11. gr.

Víðskipti Íbúðalánasjóds með húsbréf.

Íbúðalánasjóði er heimilt að ráðstafa hluta af fjármunum sínum til víðskipta með húsbréf í því skyni að ávallt sé markaður fyrir þau. Íbúðalánasjóður 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

Sameiginleg ákvæði fasteignaveðbréfa.

12. gr.

Kjör fasteignaveðbréfa.

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. 3. 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. 4. gr.

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

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 greiðslum skal vera í síðasta lagi á þriðja reglulegum gjalddaga frá samþykki húsbrefadeildar á skuldabréfaskiptum en fyrsta greiðsla afborgunar, vaxta og verðbóta af fasteignaveðbréfi með ársfjórðungslegum greiðslum er í síðasta lagi á öðrum reglulega gjalddaga frá samþykki húsbrefadeildar. Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina.

Húsbrefadeild er heimilt að bjóða þeim sem þegar hafa gefið út fasteignaveðbréf með ársfjórðungslegum gjalddögum 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.

13. gr.

Aukaafborganir og uppgreiðsla.

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

14. gr.

Eigendaskipti á íbúð.

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

Að sérstökum skilyrðum uppfylltum er heimil tímabundin yfirtaka fasteignaveðbréfs án undangengins greiðslumats.

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

- a. Kröfuhafi (veðhafi) kaupir fasteign eða íbúð í þeim tilgangi að verja veðkröfu sína og selja eignina strax aftur.
- b. Íbúð með áhvilandi 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 allt að 12 mánuði til viðbótar, nema söluaðgerðir hafi verið viðhafðar allt tímabilið en ekki borið árangur. Tímabundin yfirtaka getur ekki varað lengur en 24 mánuði frá því að eigendaskipti hafa átt sér stað.

15. gr.

Kaup á hluta úr íbúð.

Heimilt er að kaupa fasteignaveðbréf 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 hærrí fjárhæð en sem nemur kaupverðinu. Um matsverð íbúða gilda ákvæði 29. gr.

16. gr.

Endurkaup íbúðar.

Húsbrefadeild heimilar ekki fyrirgreiðslu vegna endurkaupa á íbúð hvorki yfirtöku á skuld samkvæmt fasteignaveðbréfi né skuldabréfaskipti nema liðin séu a.m.k. þrjú ár frá því að afsali vegna fyrri sölunnar var þinglýst og núverandi kaupandi hafi ekki nýtt íbúðina í millitíðinni samkvæmt íbúðavottorði.

17. gr.

Sameiginlegt greiðslumat.

Kaup á fasteignaveðbréfum, eða samþykki fyrir yfirtöku, skulu byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá, er kautilboðið gera. Um greiðslumat fer eftir 30. gr.

V. KAFLI

Útgáfa fasteignaveðbréfa vegna notaðra íbúða.

18. gr.

Notaðar íbúðir.

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

Fasteignaveðbréfi 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 þó eigi síðar en 10 dögum fyrir fyrsta gjalddaga þess og skal ljósrit af þinglýstum kaupsamningi fylgja því. Bréfið skal gefið út við undirskrift kaupsamnings.

Viðaukabréf skal hafa borist húsbréfadeild fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks þó eigi síðar en 10 dögum fyrir fyrsta gjalddaga þess og eigi síðar en ári frá undirskrift kaupsamnings.

19. gr.

Skuldabréfaskipti.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbréfum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði notaðrar íbúðar, sbr. 29. gr., ef umsækjandi er að kaupa sína fyrstu íbúð, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar, þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en 6.420.000 kr.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf sem nemur lægri fjárhæð en 828.000 kr.

VI. KAFLI

Útgáfa fasteignaveðbréfa vegna nýrra íbúða.

20. gr.

Nýbyggingar.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf vegna nýrrar íbúðar, sem gefin eru út í tengslum við byggingu hennar eða kaup og með veði í henni. Fasteignaveðbréf skal gefið út af húsbyggjanda eða byggingaraðila á nafn eða af íbúðarkaupanda á nafn seljanda. Áður en skipt er á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf 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 fókheldrar íbúðar, sbr. þó 21. gr., enda hafi byggingarkostnaður áður hlotið samþykki húsbrefadeildar.

Beiðni um útgáfu frumbréfs skal fylgja fókheldisvottorð, vottorð um smíðatryggingu og ljósrit af kaupsamningi þegar hann er fyrir hendi. Frumbréf skal hafa borist húsbrefadeild fyrir lokun viðkomandi húsbrefaflokks, þó eigi síðar en einu ári frá dagsetningu fókheldisvottorðs.

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.

Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal hafa borist húsbrefadeildinni fyrir lokun viðkomandi húsbrefaflokks þó eigi síðar en fimm árum frá dagsetningu fókheldisvottorðs. Beiðni um útgáfu viðaukabréfs skal fylgja nýtt brunabótavottorð og ljósrit af þinglýstum kaupsamningi ef um íbúðarkaup er að ræða. Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal eigi gefið út fyrir en íbúðarseljandi hefur lokið aflýsingum þeirra lána sem kaupandi yfirtekur ekki.

Viðaukabréf eða fasteignaveðbréf ef það er óskipt, er gefið út af húsbýggjanda, á nafn Íbúðalánasjóðs, eða af íbúðarkaupanda, á nafn seljanda. Húsbrefadeild kaupir einungis frumbréf af byggingaraðila, sbr. 3. mgr.

21. gr.

Skuldabréfaskipti vegna nýbygginga.

Skipta má á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði nýrrar íbúðar, sbr. 29. 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 7.714.000 kr.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfum fyrir húsbref sem nemur lægri fjárhæð en 828.000 kr.

VII. KAFLI

Útgáfa fasteignaveðbréfa vegna meiri háttar viðhalds, endurbóta, endurnýjunar og orkusparnaðar.

22. gr.

Viðhald, endurbætur og endurnýjun.

Húsbrefadeild kaupir fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við viðbyggingu og endurbætur. Það sama á við um fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði og til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði sem stuðla að betri nýtingu á endurnýjanlegum vistvænum orkugjöfum. Þegar um endurbætur og/eða endurnýjun er að ræða skulu a.m.k. 15 ár vera liðin frá fókheldi eignar nema þegar um orkusparandi endurbætur er um að ræða. Tekið er veð í viðkomandi íbúð. Fasteignaveðbréf skal gefið út af íbúðareiganda á nafn Íbúðalánasjóðs. Áður en skipt er á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref 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. Umsóknum um skuldabréfaskipti vegna viðbyggingar, endurbóta eða endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði skal fylgja kostnaðar-áætlun og verklýsing á eyðublöðum sem húsbrefadeild samþykkir og skal umsókn berast húsbrefadeild áður en framkvæmdum lýkur.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref vegna viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði eða vegna orkusparandi endurbóta fyrir 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.

23. gr.

Endurnýjun og endurbætur.

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

1. Endurbygging eða viðamikil viðgerð á þaki og gólfum.
2. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörmum, póstum og gleri.
3. Endurnýjun á rafkerfi.
4. Endurnýjun á lagnakerfi.
5. Utanhússklæðning.
6. Endureinangrun og/eða klæðning á þaki og veggjum.

Til orkusparandi endurbóta á notuðu húsnæði teljast endurbætur og breytingar á íbúðarhúsnæði sem leiða til lækkunar hitunarkostnaðar. Til þeirra teljast m.a. eftirfarandi framkvæmdir:

1. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörmum, póstum og gleri vegna orkusparnaðar.
2. Endurbætur á rafkerfi t.d. ef farið er úr rafmagnskyndingu í hitaveitu.
3. Endurnýjun á lagnakerfi vegna orkusparnaðar.
4. Endureinangrun og/eða klæðning á þaki eða veggjum.

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

1. Málningarvinnu úti og inni.
2. Endurnýjunar á innréttingum.
3. Endurnýjunar á gólfefni.

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

Ekki er lánað til bílskúra né til lóðaframkvæmda.

24. gr.

Viðbyggingar.

Fasteignaveðbréf, frumbréf og viðaukabréf, geta numið að hámarki 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna viðbyggingarinnar, sbr. þó 25. gr. Fjárhæð frumbréfs vegna viðbyggingar getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði fokheldrar viðbyggingar, sbr. þó 25. gr. Viðaukabréf getur numið mismuninum á umbeðinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfs á útgáfudegi þess. Við gerð viðaukabréfs skal einnig taka með í reikninginn uppfærð áhvilandi lán.

Fjárhæð fasteignaveðbréfs vegna meiri háttar endurbóta eða endurnýjunar á notuðu húsnæði getur numið að hámarki 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna endurbóta eða endurnýjunar, sbr. þó 25. gr.

25. gr.

Hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfs.

Hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfa vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar á notuðu húsnæði og vegna orkusparandi endurbóta má að hámarki nema 3.831.000 kr.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf sem nemur lægri fjárhæð en 570.000 kr.

Hámarkslánstími fasteignaveðbréfa vegna viðbygginga, endurbóta, endurnýjunar á hús-næði og vegna endurbóta sem leiða til orkusparnaðar skal vera 25 ár.

Hámarksveðsetning íbúðar vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar er 65% af matsverði íbúðarinnar skv. 29. gr.

VIII. KAFLI

Innheimta fasteignaveðbréfa og endurgreiðsla húsbreifa.

26. gr.

Endurgreiðsla húsbreifa.

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, vexti og verðbætur af fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé til endurgreiðslu húsbreifa að undangengnum útdrætti hjá Raunvísindastofnun Háskólans, sem sýslumaður hefur umsjón með.

Íbúðalánasjóður innleysir og endurgreiðir húsbref í hlutaðeigandi húsbrefaflokki 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.

Um skráningu á eignarhaldi húsbreifa og framsali þeirra fer skv. 5. gr. Sé röð framsala húsbrefts gölluð verður bréfið ekki innleyst, nema handhafi þess færi sönnur á eignarheimild sína.

Húsbref endurgreiðast á reiknuðu verði á gjalddaga, sbr. 39. gr.

27. gr.

Áætlanir um fjárstreymi.

Húsbrefadeild skal gæta þess að inn- og útgreiðslur af fasteignaveðbréfum og húsbrefum standist á þannig að sem mest jafnvægi sé. Í þessu skyni skal deildin gera áætlanir um fjárstreymi.

Til að koma á jafnvægi milli inn- og útgreiðslna hverju sinni er deildinni heimilt að kaupa húsbref á almennum verðbréfamarkaði eða innleysa útgefín húsbref með aukaútdrætti, sbr. 26. gr.

28. gr.

Gjaldfallnar endurgreiðslur.

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

IX. KAFLI

Matsverð íbúða.

29. 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.

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

Íbúðalánasjóði er heimilt að leiðrétta matsverð nýrra íbúða með tilliti til markaðsverðs, ef markaðsverð á viðkomandi landsvæði 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.

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

Íbúðalánasjóður getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreint mat.

X. KAFLI

Greiðslugeta íbúðarkaupanda og húsbýggjanda og veðhæfni íbúða.

30. gr.

Greiðslumat.

Áður en kauptilboð er gert, bygging eða viðbygging hafin eða endurnýjun eða endurbætur hafnar, skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbýggjandi eða íbúðareigandi fá greiðslugetu sína metna hjá fjármálastofnunum sem Íbúðalánasjóður hefur gert samninga við, sbr. 2. mgr. 11. gr. og 3. mgr. 18. gr. um húsnæðismál. Til að unnt sé að meta greiðslugetuna þarf væntanlegur kaupandi, íbúðarbyggjandi eða íbúðareigandi að leggja fram þau gögn sem Íbúðalánasjóður krefst hverju sinni. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um framkvæmd greiðslumatsins.

31. gr.

Áskilnaður um greiðslumat.

Húsbréfadeild skal ekki samþykkja skipti á skuldabréfum eða yfirtöku fasteignaveðbréfa nema fyrir liggja greiðslumat skv. 30. gr., sbr. þó 2. mgr. 14. gr.

32. gr.

Ábyrgð vegna byggingaraðila.

Byggingaraðilar, sem fullnægja ákvæðum 9. tölul. 2. gr., geta fengið frumbréfum skipt fyrir húsbréf gegn því að leggja fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Fyrirgreind ábyrgð verður að gilda þar til væntanlegur íbúðarkaupandi, sem Íbúðalánasjóður samþykkir, yfirtekur frumbréfið. Falli ábyrgð niður, áður en íbúð er seld, er heimilt að gjaldfella lánið.

33. gr.

Mat á veðhæfni.

Áður en gengið er frá kaupsamningi og/eða fasteignaveðbréfi (frumbréfi), á eyðublöðum sem Íbúðalánasjóður samþykkir, skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbýggjandi, byggingaraðili eða íbúðareigandi leita til Íbúðalánasjóðs eða þess sem hann vísar til eftir mati á veðhæfni þeirrar íbúðar sem hann hyggst festa kaup á, byggja, byggja við eða endurbæta og endurnýja, sbr. 29. gr.

Til að unnt sé að leggja mat á veðhæfni íbúðar skal umsækjandi leggja fram nauðsynleg gögn samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs og þeim gögnum sem nauðsynlegt þykir í hverju tilviki.

34. gr.

Afgreiðsla fasteignaveðbréfs.

Ef greiðslubyrði íbúðarkaupanda, húsbýggjanda eða íbúðareiganda er í samræmi við mat á greiðslugetu, sbr. 30. gr., og að gættum ákvæðum IV. til VI. kafla tekur húsbréfadeild við fasteignaveðbréfum. Íbúðalánasjóður, eða þeir sem hann vísar til, veitir upplýsingar um

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

35. gr.

Áskilnaður um samþykki húsbréfadeildar.

Ekki verður skipt á húsbréfum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin hafa verið út án samþykkis húsbréfadeildarinnar, sbr. 30., 32. og 33. gr.

36. gr.

Málamyndagerningar.

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

37. gr.

Veðsetning á undan fasteignaveðbréfi.

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

38. gr.

Veðlánaflutningar.

Stjórn Íbúðalánasjóðs getur heimilað veðlánaflutning við eigandaskipti á íbúð vegna sérstakra persónulegra eða fjárhagslegra ástæðna eiganda. Skilyrði fyrir slíkum veðlánaflutningi er að trygging fyrir greiðslu lánsins sé jafn góð eftir veðlánaflutning. Hin nýja veðstaða má því ekki vera lakari en hin fyrri.

XI. KAFLI

Reiknað verð húsbréfa.

39. gr.

Reiknað verð húsbréfs, fylgir eftirfarandi reiknijöfnu:

$$V = N * L2 / L1 * (1 + v / 100)^{da/360} * (1 + P / 100)^{db/30}$$

þar sem

- V er reiknað verð húsbréfs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs, sbr. 4. gr., eða gjalddagi húsbréfs, sbr. 26. gr.
- N er nafnverð húsbréfs.
- L1 er grunnvísitala húsbréfs, þ.e. vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á útgáfudegi húsbréfs.
- L2 er vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á reiknidegi. L2 getur verið grunnvísitala fasteignaveðbréfs, sbr. 4. gr., eða lánskjaravísitala á gjalddaga húsbréfs, sbr. 26. 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. 26. gr.

XII. KAFLI

Meðferð ágreiningsmála.

40. gr.

Telji einhver á rétt sinn hallað af hálfu húsbrefadeildar Íbúðalánasjóðs eða stjórnar Íbúðalánasjóðs við framkvæmd reglugerðar þessarar eða VI. kafla laga um húsnæðismál getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærunefndar húsnæðismála.

Ekki er skilyrði málskots, skv. 1. mgr. að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi áður fjallað um ákvörðun eða afgreiðslu húsbrefadeildar.

XIII. KAFLI

Gildistaka.

41. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 3. mgr. 18. gr., 2. mgr. 19. gr., 21. gr., 22. gr. og 29. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 7/1999, um húsbref og húsbrefaviðskipti, með síðari breytingum.

Félagsmálaráðuneytinu, 16. febrúar 2001.

Páll Pétursson.

Óskar Páll Óskarsson.