

REGLUGERÐ

um breytingu á reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti nr. 157/2001, sbr. nr. 408/2001 og 637/2001.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. reglugerðarinnar:

6. tölul. verður svohljóðandi:

Með *íbúðarkaupanda* er átt við einstakling(a), hjón eða sambúðarfólk.

7. tölul. verður svohljóðandi:

Með *húsbyggjanda* er átt við einstakling(a), hjón eða sambúðarfólk.

13. tölul. verður svohljóðandi:

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 staðfesta það með því að leggja fram vottorð frá skattstjóra eða Fasteignamatari ríkisins fyrir næstliðin 3 tekjuár. Heimilt er að miða tímabilið við dagsetningu þinglýsts kaupsamnings. Undanþegið er ef íbúðarkaupandi hefur eignast minna en helming úr íbúð fyrir arf.

2. gr.

6. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Ráðstöfun.

Húsbrefadeildin ráðstafar húsbrefum til seljanda, húsbyggjanda, íbúðareiganda eða byggingaraðila í skiptum fyrir þinglýst fasteignaveðbréf. Fasteignaveðbréfi fæst ekki skipt fyrir húsbref nema framsal bréfsins sé ótvírætt og bréfið beri með sér að framseljandi hafi formgilda heimild til bréfsins þ.m.t. að framsalsröð sé óslitin. Framsöl skulu undirrituð af framseljanda eða þeim sem hefur heimild til að skuldbinda hann.

Fyrirsvarsmáður/-menn lögaðila skulu sanna fyrirsvar sitt. Sé fasteignaveðbréf framselt skv. umboði skal umboðsmáður leggja fram skriflegt og ótvírætt umboð.

Þegar skiptin eiga sér stað er fasteignaveðbréf greitt með húsbrefum metnum á reiknuðu verði þeirra miðað við fyrsta vaxtadag fasteignaveðbréfsins, sbr. 39. gr.

3. gr.

Við 12. gr. reglugerðarinnar bætist nýr málslíður sem orðast svo:

Fasteignaveðbréfi fæst ekki skipt fyrir húsbref nema framsal bréfsins sé ótvírætt.

4. gr.

15. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Kaup á hluta úr íbúð.

Heimilt er að kaupa fasteignaveðbréf vegna kaupa á hluta úr íbúð ef íbúðin er fyrir í sameign.

Fjárhæð fasteignaveðbréfs getur numið allt að 65% af kaupverði eignarhlutans að teknu tilliti til hlutfalls áhvílandi lána, sbr. 29. gr.

Hjón eða sambúðaraðilar, sem keypt hafa íbúð saman, fá ekki fyrirgreiðslu Íbúðalánasjóðs til kaupa sín í milli á eignarhluta íbúðar.

Við hjúskapar- og sambúðarslit er heimilt að kaupa fasteignaveðbréf sem má nema allt að 65% af matsverði íbúðarinnar, þó ekki hærrí en sem nemur kaupverði eignarhlutans. Um matsverð íbúða gilda ákvæði 29. gr.

Íbúðalánasjóður getur heimilað yfirtöku eldri lána við hlutakaup þótt íbúð hafi ekki verið fyrir í sameign.

5. gr.

Við 16. gr. reglugerðarinnar, með síðari breytingum, bætist nýr málslíður sem orðast svo: Húsbréfadeild er þó heimilt að veita aðila fyrirgreiðslu til að kaupa aftur eign sem hann hefur misst á uppboði.

6. gr.

Við 5. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar bætist nýr málslíður sem orðast svo: Húsbréfadeild er þó heimilt að kaupa fasteignaveðbréf eftir framangreind tímamörk ef kaupandi og seljandi gera með sér samkomulag þar um.

7. gr.

1. mgr. 19. gr. reglugerðarinnar, með síðari breytingum, orðast svo: 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 að frádregnum áhvílandi lánum, sbr. 3. mgr. 18. gr., þó aldrei fyrir hærrí fjárhæð en 8.000.000 kr.

8. gr.

22. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Viðhald, endurbætur og endurnýjun.

Húsbréfadeild 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 foheldi eignar nema þegar um orkusparandi endurbætur er að ræða. Tekið er veð í viðkomandi íbúð. Fasteignaveðbréf skal gefið út af íbúðareiganda á nafn Íbúðalánasjóðs. Áður en skipt er á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf skal því þinglýst.

Umsóknum um skuldabréfaskipti vegna viðbyggingar, endurbóta eða endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði skal fylgja kostnaðaráætlun og verklýsing. Skal umsókn berast húsbréfadeild áður en framkvæmdum lýkur.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf vegna endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði eða vegna orkusparandi endurbóta fyrir en framkvæmd er lokið. Íbúðareigandi skal leggja fram staðfestingu frá þar til bærur aðila á því að verkið hafi verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu.

9. gr.

24. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Viðbyggingar.

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

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

Þegar um meiri háttar viðbyggingu er að ræða er hún, ásamt tengdum endurbótum á eldri hlutum húsnæðisins, talin ein og sama framkvæmd.

10. gr.

25. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfs.

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

Við meiri háttar viðbyggingu ásamt tengdum endurbótum á eldra húsnæði er þó heimilt að láta ákvæði 21. gr. um skuldabréfaskipti vegna nýbygginga gilda.

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

Hámarkslánstími fasteignaveðbréfa vegna endurbóta, endurnýjunar á húsnæði 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.

11. gr.

Við 38. gr. reglugerðarinnar, með síðari breytingum, bætist ný málsgrein sem orðast svo:

Heimild skv. 1. mgr. tekur einnig til fasteignaveðbréfa og lána sem veitt voru úr Byggingarsjóði ríkisins.

12. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 2. mgr. 19. gr., 29. gr. og 50. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, öðlast þegar gildi.

Félagsmálaráðuneytinu, 9. maí 2003.

Páll Pétursson.

Óskar Páll Óskarsson.