

## REGLUGERÐ um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf.

### I. KAFLI

#### Gildissvið og orðskýringar.

##### 1. gr.

##### *Gildissvið.*

Reglugerð þessi tekur til almennra lána Íbúðalánasjóðs, sbr. VI. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. Auk þess tekur reglugerðin til lánveitinga Íbúðalánasjóðs, tilhögun viðskipta og útgáfu íbúðabréfa, sbr. 29. gr. laga um húsnæðismál.

##### 2. gr.

##### *Orðskýringar.*

Merking orða í reglugerð þessari er sem hér segir:

1. *ÍLS-veðbréf* er skuldabréf sem kaupandi eða eigandi íbúðarhúsnæðis gefur út til Íbúðalánasjóðs með veði í íbúðarhúsnæði. ÍLS-veðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf.
2. *Íbúðabréf* er markaðshæft skuldabréf sem gefið er út í nafni Íbúðalánasjóðs og sjóðurinn selur á almennum markaði í því skyni að afla fjár fyrir lánveitingar sínar. Íbúðabréf er rafbréf, sbr. lög um rafræna eignarskráningu veðbréfa, nr. 131/1997.
3. *Fasteignaveðbréf* er veðskuldabréf sem skiptanlegt var fyrir húsbréf Íbúðalánasjóðs.
4. *Fjármögnunarbréf* er markaðshæft skuldabréf sem gefið er út í nafni Íbúðalánasjóðs (íbúðabréf) eða hefur verið gefið út í nafni Íbúðalánasjóðs, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna (húsbréf og húsnæðisbréf) í tengslum við lánveitingar og fjármögnun þessara sjóða.
5. Með *veðbréfaflokki* er átt við skuldabréf sem gefin eru út skv. 4. tölul. með sömu vöxtum, lánstíma og endurgreiðsluskilmálum. Bréf í veðbréfaflokki geta verið rafbréf, sbr. 2. tölul.
6. Með *íbúðarkaupanda* er átt við einstakling(a), hjón eða sambúðarfólk.
7. Með *húsbyggjanda* er átt við einstakling(a), hjón eða sambúðarfólk.
8. Með *sambúðarfólki* er átt við skráða sambúð karls og konu er eiga sameiginlegt lögheimili samkvæmt þjóðskrá eða tvo einstaklinga sem hafa fengið staðfesta samvist.
9. Með *byggingaraðila* er átt við hvern þann aðila, lögaðila eða einstakling, sem byggir íbúðarhúsnæði til sölu samkvæmt ÍST 51.
10. Með *íbúðareiganda* er átt við einstakling(a), 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 sex mánuði eða skemur þegar ÍLS-veðbréf (frumbréf) er gefið út.
12. Með *byggingarkostnaði* er átt við skráð endurstofnverð íbúðar að viðbættu lóðarmati samkvæmt Landsskrá fasteigna.
13. *Íbúðarkaupandi* eða *húsbyggjandi* telst vera að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, ef hann hefur ekki átt íbúð eða hluta úr íbúð síðastliðin þrjú ár. Íbúðarkaupandi eða húsbyggjandi skal staðfesta það með því að leggja fram vottorð frá skattstjóra eða Fasteignamati ríkisins 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 Íbúðalánasjóður.

3. gr.

*Fjárhagur og rekstrarkostnaður.*

Íbúðalánasjóður er ein rekstrareining.

Íbúðalánasjóður fjármagnar útlán sín með sölu íbúðabréfa og lántöku.

Rekstrarkostnaður Íbúðalánasjóðs og tap vegna útlána skal greitt af tekjum sjóðsins. Félagsmálaráðherra ákveður að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs lántökugjald auk vaxtaálags til að mæta rekstrarkostnaði, áætluðum útlánatöpum og vaxtaáhættu sjóðsins.

Íbúðalánasjóður skal halda mismunandi lánaflokkum sjóðsins aðgreindum í bókhaldi sínu.

## III. KAFLI Útgáfa íbúðabréfa.

4. gr.

*Verðbréfaflokkar.*

Íbúðalánasjóður gefur út flokka markaðshæfra skuldabréfa og bera þau heitið íbúðabréf. Öll bréf í sama flokki skulu bera sömu lánskjör. Vextir íbúðabréfa í hverjum flokki skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann.

Stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu til félagsmálaráðherra um skilmála hvers flokks, svo sem vexti, verðtryggingu, endurgreiðsluform og lánstíma.

5. gr.

*Skráning á verðbréfaþingi eða í kauphöll.*

Íbúðabréf skulu vera skráð á verðbréfaþingi eða í kauphöll. Íbúðalánasjóði er heimilt að koma á fót aðalmiðlarakerfi með íbúðabréf.

Sjóðnum er heimilt að lána aðalmiðlara, eða þeim sem tekur að sér viðskiptavakt með íbúðabréf, verðbréf gegn tryggingu til að liðka fyrir verðmyndun á markaði.

6. gr.

*Form og framsal íbúðabréfa.*

Íbúðabréf eru rafréf sbr. skilgreiningu á hugtakinu rafréf í lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa, nr. 131/1997, með síðari breytingum. Þau skulu gefin út sem handhafa-bréf og verða ekki framseld á nafn.

7. gr.

*Gjaldfallnar endurgreiðslur íbúðabréfa.*

Endurgreiðslur höfuðstóls, vaxta og verðbóta af íbúðabréfum, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan tíu ára frá gjalddaga. Endurgreiðslur íbúðabréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga.

8. gr.

*Skattskylda.*

Skattaleg meðferð íbúðabréfa, vaxta og verðbóta af þeim fer samkvæmt ákvæðum laga um tekjuskatt og eignarskatt á hverjum tíma.

## IV. KAFLI

**Greiðslugeta íbúðarkaupenda og húsbyggjenda.**

## 9. gr.

*Greiðslumat.*

Áður en Íbúðalánasjóður veitir lán samkvæmt þessari reglugerð skal væntanlegur lántaki fá greiðslugetu sína metna hjá fjármálastofnun eða öðrum aðila sem Íbúðalánasjóður hefur gert samning við, sbr. 2. mgr. 11. gr. og 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál. Til að unnt sé að meta greiðslugetuna þarf hann að leggja fram þau gögn sem Íbúðalánasjóður krefst hverju sinni. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur og leiðbeiningar um framkvæmd greiðslumatsins.

## 10. gr.

*Áskilnaður um greiðslumat.*

Íbúðalánasjóður samþykkir ekki lánveitingu til umsækjanda ÍLS-veðbréfs eða yfirtöku áhvílandi ÍLS-veðbréfs eða fasteignaveðbréfs nema fyrir liggja greiðslumat skv. 9. gr., samanber þó 17. gr.

Ef tveir eða fleiri einstaklingar gera sameiginlegt kautilboð og óska eftir lánveitingu samkvæmt ÍLS-veðbréfi eða yfirtöku áhvílandi ÍLS-veðbréfs eða fasteignaveðbréfs, skal ákvörðun um fyrirgreiðslu sjóðsins byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá er kaup-tilboðið gera.

Ekki er gerður áskilnaður um greiðslumat þegar um er að ræða skuldaraskipti vegna andláts maka.

## 11. gr.

*Lán til byggingaraðila.*

Lánveiting til byggingaraðila er háð því skilyrði að hann leggi fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Ábyrgðin verður að gilda þar til væntanlegur íbúðarkaupandi, sem Íbúðalánasjóður samþykkir, yfirtekur ÍLS-veðbréfið. Falli ábyrgð niður er heimilt að gjaldfella lánið.

## V. KAFLI

**ÍLS-veðbréf.**

## 12. gr.

*Afgreiðsla og samþykki Íbúðalánasjóðs.*

Samþykki Íbúðalánasjóður lánveitingu útbýr hann ÍLS-veðbréf og afhendir það aðilum málsins eða umboðsmanni þeirra. Áður en til útgreiðslu láns kemur skulu aðilar undirrita bréfið og láta þinglýsa því.

## 13. gr.

*Skilmálar ÍLS-veðbréfa.*

ÍLS-veðbréf eru verðtryggð með vísitölu neysliverðs sem Hagstofa Íslands reiknar út og birtir með heimild í 1. gr. laga um vísitölu neysliverðs, nr. 12/1995. Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar vexti ÍLS-veðbréfa með hliðsjón af fjármögnunarkostnaði í reglulegum útboðum íbúðabréfa og fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána að viðbættu vaxtaálagi, sbr. 3. gr.

Fyrsti vaxtadagur ÍLS-veðbréfs er fimm dögum eftir að bréfið er tilbúið til afhendingar hjá Íbúðalánasjóði. Frá og með þeim degi greiðir sjóðurinn út höfuðstól keypts ÍLS-veðbréfs án vaxta og verðbóta og að frádregnu lántökugjaldi.

ÍLS-veðbréf skal endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, þ.e. jafngreiðslulán (annuitet), að viðbættum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs. Vextir skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann.

Gjalddagar ÍLS-veðbréfa skulu vera annað hvort fjórir eða tólf á ári hverju og bera upp á fyrsta dag viðkomandi mánaðar. Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina.

Heimilt er að fjölga eða fækka árlegum gjalddögum í samræmi við 4. mgr. að ósk lántaka.

Lánstími ÍLS-veðbréfs getur verið 20, 30 eða 40 ár.

Heimilt er að stytta eða lengja lánstíma ÍLS-veðbréfs í samræmi við 6. mgr. að ósk lántaka. Slík skilmálabreyting er háð samþykki síðari veðhafa og skal henni þinglýst. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um breytingar á lánstíma.

#### 14. gr.

##### *Greiðslur lána.*

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, verðbætur og vexti af ÍLS-veðbréfum og ráðstafar því fé sem þannig innheimtist til endurgreiðslu fjármögnunarbréfa sjóðsins.

Íbúðalánasjóði er heimilt að endurlána andvirði aukaafborgana af ÍLS-veðbréfum.

#### 15. gr.

##### *Aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa.*

Skuldurum ÍLS-veðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er ráðherra heimilt, við sérstakar aðstæður og að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs, að ákveða að aukaafborganir og uppgreiðsla ÍLS-veðbréfa verði aðeins heimilar gegn greiðslu þóknunar sem jafni út að hluta eða að öllu leyti muninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og markaðskjörum sambærilegs íbúðabréfs. Geta skal um þessa heimild í skilmálum ÍLS-veðbréfa en um beitingu hennar gilda ákvæði reglugerðar um áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.

#### 16. gr.

##### *Eigendaskipti á íbúð.*

Við eigendaskipti á íbúð, sem á hvílir ÍLS-veðbréf, fasteignaveðbréf eða önnur skuldabréf í eigu Íbúðalánasjóðs, skal leita samþykkis Íbúðalánasjóðs um yfirtöku nýs eiganda á þeim lánum sem ætlað er að hvíla áfram á eigninni. Að öðrum kosti hefur sjóðurinn heimild til að gjaldfella lánið.

#### 17. gr.

##### *Tímabundin yfirtaka.*

Að uppfylltum skilyrðum 2. mgr. er tímabundin yfirtaka ÍLS-veðbréfs eða fasteignaveðbréfs heimil án undangengings greiðslumats.

Tímabundin yfirtaka verður einungis veitt þegar kaupandi eignar er að verja hagsmuni sína, með eftirfarandi hætti:

- a. Kröfuhafi kaupir fasteign eða íbúð í þeim tilgangi að verja veðkröfu sína og selja eignina strax aftur.
- b. Íbúð með áhvílandi ÍLS-veðbréf eða fasteignaveðbréf er tekin sem greiðsla upp í aðra og verðmeiri íbúð.

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

Tímabundin yfirtaka er veitt til 12 mánaða og skal íbúðin seld á þeim tíma. Ef ekki reynist unnt að selja íbúð á þeim tíma vegna óviðráðanlegra ástæðna er heimilt að framlengja tímabundna yfirtöku í allt að 12 mánuði til viðbótar.

## VI. KAFLI

### Almenn lán.

#### 18. gr.

##### *Lán til kaupa á notaðri íbúð.*

Íbúðalánasjóður kaupir ÍLS-veðbréf við eigendaskipti á íbúð sem hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda gegn veði í íbúðinni.

ÍLS-veðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf þegar seljandi þarf að aflétta áhvílandi veðskuldum sem kaupandi tekur ekki yfir. Við undirritun kaupsamnings er gefið út frumbréf en eitt viðaukabréf þegar seljandi hefur lokið aflýsingum. Viðaukabréf skal gefið út eigi síðar en ári frá dagsetningu kaupsamnings.

Við gerð frumbréfs skal tekið tillit til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á heimilaðri lánsfjárhæð samkvæmt reglum sjóðsins og öllum uppfærðum áhvílandi lánnum sem hvíla á undan. Viðaukabréf getur numið mismuninum á heimilaðri lánsfjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á kaupsamningsdegi, að teknu tilliti til uppfærðra framar áhvílandi lána, og skal höfuðstóll þess ekki uppfærður til útgáfudags þess.

#### 19. gr.

##### *Lán til nýbyggingar.*

Íbúðalánasjóður kaupir ÍLS-veðbréf vegna nýrrar íbúðar, sem gefið er út í tengslum við byggingu hennar eða kaup, gegn veði í íbúðinni.

ÍLS-veðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf. Frumbréf má gefa út þegar byggingarkostnaður liggur fyrir við fokheldi en eitt eða fleiri viðaukabréf þegar brunabótamat er gefið út.

Við gerð ÍLS-veðbréfs skal tekið tillit til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á heimilaðri lánsfjárhæð og öllum uppfærðum framar áhvílandi lánnum. Fjárhæð frumbréfs getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði fokheldrar íbúðar, sbr. þó 20. gr. Beiðni um útgáfu frumbréfs skal fylgja vottorð um smíðatryggingu og ljósrit af kaupsamningi þegar hann er fyrir hendi. ÍLS-veðbréf samkvæmt þessari grein skal gefið út eigi síðar en einu ári frá útgáfu brunabótamats og eigi síðar en fimm árum frá dagsetningu fokheldisvottorðs. Beiðni um útgáfu viðaukabréfs skal fylgja nýtt brunabótamatsvottorð og ljósrit af þinglýstum kaupsamningi ef um íbúðarkaup er að ræða.

#### 20. gr.

##### *Hámarkslánshlutfall og fjárhæðir ÍLS-veðbréfa.*

Fjárhæð ÍLS-veðbréfs, ásamt öllum uppfærðum lánnum sem á undan hvíla, skal rúmast innan hámarkslánshlutfalls af matsverði og brunabótamati íbúðarinnar, sbr. 30. gr.

Um hámarkslánshlutfall og hámarksfjárhæð vegna kaupa á notaðri íbúð og nýbyggingar fer eftir reglugerð um lánschlutfall og fjárhæðir ÍLS-veðbréfa.

## 21. gr.

*Fjöldi íbúða.*

Lánafyrirgreiðsla Íbúðalánasjóðs til íbúðarkaupenda og húsbyggjenda takmarkast við að sami aðili geti ekki á sama tíma átt fleiri en tvær íbúðir sem á hvíla lán frá sjóðnum.

Í undantekningartilvikum getur Íbúðalánasjóður þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. veitt lán út á þriðju íbúð enda sé um að ræða sérstakar aðstæður lántaka. Stjórn sjóðsins setur nánari reglur um skilyrði þessarar undanþágu.

## 22. gr.

*Lán til kaupa á hluta úr íbúð.*

Íbúðalánasjóður getur veitt lán til kaupa á hluta úr íbúð ef íbúðin er fyrir í sameign. Um hámarkslánshlutfall og hámarksfjárhæð vegna kaupa samkvæmt þessari grein fer samkvæmt ákvæðum reglugerðar um lánshlutfall og fjárhæðir ÍLS-veðbréfa. Lánveiting samkvæmt þessari grein getur ekki numið hærri fjárhæð en sem nemur kaupverði eignarhlutans, að teknu tilliti til framar áhvilandi lána og reglna um matsverð íbúðar, sbr. 30. gr.

Hjón eða sambúðarfólk, sem keypt hafa íbúð saman, fá ekki fyrirgreiðslu Íbúðalánasjóðs til kaupa sín í milli á eignarhluta íbúðar nema við hjúskapar- eða sambúðarslit.

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

## 23. gr.

*Lán til endurkaupa.*

Íbúðalánasjóður veitir ekki fyrirgreiðslu vegna endurkaupa á íbúð, hvorki yfirtöku á skuld samkvæmt ÍLS-veðbréfi eða fasteignaveðbréfi né nýtt lán, 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.

Upphaflegum lántaka er þó heimil fyrirgreiðsla við endurkaup á íbúð sem hann hefur afsalað ef hann hefur í millitíðinni fengið afsal fyrir annarri íbúð frá þriðja aðila.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er Íbúðalánasjóði heimilt að veita aðila fyrirgreiðslu til að kaupa aftur eign sem hann hefur misst á nauðungarsölu.

## 24. gr.

*Málamyndagerningar.*

Íbúðalánasjóður getur synjað um lánveitingu ef sýnt þykir að um málamyndagerning sé að ræða.

## VII. KAFLI

**Útgáfa ÍLS-veðbréfa vegna viðauka og til endurbóta.**

## 25. gr.

*Endurbætur og viðaukar.*

Íbúðalánasjóður kaupir ÍLS-veðbréf sem gefið er út vegna viðauka við íbúð hvort sem um er að ræða nýbyggingu við íbúð, hluta af húsi sem keyptur er og bætt við íbúð eða bílskúr sem keyptur er eða byggður. Viðaukinn skal falla undir skráningu íbúðarinnar í fasteigna- og brunabótamati og samkvæmt veðmálabókum.

Íbúðalánasjóður samþykkir lánveitingu vegna endurbóta á íbúðarhúsnæði, þar sem a.m.k. 15 ár eru liðin frá fókheldi eignarinnar, og til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði.

## 26. gr.

*Skilyrði afgreiðslu.*

ÍLS-veðbréf verður ekki afgreitt fyrr en framkvæmdum skv. 25. gr. er lokið og eigi síðar en sex mánuðir eru liðnir frá lokum þeirra.

Íbúðareigandi skal leggja fram staðfestingu frá byggingarfulltrúa eða arkitekta-, tækni-fræði- eða verkfræðistofu um umfang og kostnað framkvæmda, eðli þeirra og verklok eða kaupsamning ef um kaup er að ræða.

Íbúðalánasjóður getur kallað eftir frekari staðfestingu skv. 2. mgr. eða falið sérstökum trúnaðarmönnum að meta markaðsverð íbúðarinnar eftir breytingar eða viðauka og byggt á því mati.

## 27. gr.

*Synjun láns.*

Íbúðalánasjóður synjar umsækjanda um lánveitingu samkvæmt þessum kafla ef umsækjandi hefur ekki lagt fram tilskilin gögn, þrátt fyrir leiðbeiningar, eða ef framkvæmd er án tilskilinna leyfa samkvæmt skipulags- og byggingarlögum og reglugerðum eða öðrum lögum. Sama gildir ef framkvæmd fellur ekki að öðru leyti að heimildum og skilyrðum þessa kafla eða vafi er um að veðtrygging samkvæmt þinglýstu ÍLS-veðbréfi taki til framkvæmdanna.

## 28. gr.

*Hámarkslánshlutfall og fjárhæðir.*

Fjárhæð ÍLS-veðbréfs samkvæmt þessum kafla skal ásamt öllum uppfærðum framar áhvílandi lánum rúmast innan hámarkslánshlutfalls af matsverði og brunabótamati íbúðar, sbr. 3. og 4. tölul. 1. mgr. 30. gr.

Um hámarkslánshlutfall og fjárhæðir lána fer eftir reglugerð um lánshlutfall og fjárhæðir ÍLS-veðbréfa.

## VIII. KAFLI

**Veðhæfni íbúðar.**

## 29. gr.

*Mat á veðhæfni.*

Til að unnt sé að leggja mat á veðhæfni íbúðar skal umsækjandi leggja fram nauðsynleg gögn samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs.

## 30. gr.

*Matsverð.*

Eftirfarandi reglur gilda um matsverð íbúða við afgreiðslu ÍLS-veðbréfa:

1. Matsverð notaðrar íbúðar er kaupverð hennar.
2. Matsverð nýrrar íbúðar er byggingarkostnaður hennar eða kaupverð.
3. Matsverð viðauka við íbúð er kaupverð eða byggingarkostnaður.
4. Matsverð endurbóta er staðfestur framkvæmdakostnaður.

Sá hluti af matsverði sem lánað er til, sbr. VI. og VII. kafla, skal ásamt uppfærðum framar áhvílandi lánum rúmast innan áttatíu og fimm hundraðshluta af brunabótamatsverði íbúðar.

Íbúðalánasjóði er heimilt að synja um lánveitingu ef:

- a. matsverð íbúðar er meira en fimmtíu hundraðshlutum hærra en fasteignamat,
- b. kaupverð telst vera í verulegu ósamræmi við markaðsverð, eða
- c. hluti kaupverðs íbúðar er framlag seljanda til kaupanda.

Í þeim tilvikum sem um getur í a–c-lið 3. mgr. getur Íbúðalánasjóður þó falið sérstökum trúnaðarmönnum að meta markaðsverð íbúðar og byggt á því mati.

31. gr.

*Veðröð.*

Íbúðalánasjóður heimilar ekki nýja veðsetningu á undan ÍLS-veðbréfi eða fasteignaveðbréfi nema getið sé um slíka veðsetningu í veðbréfinu.

32. gr.

*Veðlánaflutningar.*

Íbúðalánasjóður getur heimilað veðlánaflutning ÍLS-veðbréfs við eigendaskipti að íbúð sem lántaki er að selja yfir á íbúð sem hann er að kaupa eða byggja. Skilyrði fyrir veðlánaflutningi er að veðstaða lánsins eftir veðlánaflutning uppfylli reglur sjóðsins um lánveitingar. Heimildin tekur einnig til fasteignaveðbréfa Íbúðalánasjóðs og lána sem veitt voru úr Byggingarsjóði ríkisins.

#### IX. KAFLI

#### **Fasteignaveðbréf og húsbref.**

33. gr.

*Fasteignaveðbréf og húsbref.*

Ákvæði reglugerðar þessarar taka til fasteignaveðbréfa sem skiptanleg voru fyrir húsbref og húsbref eftir því sem við á.

34. gr.

*Aukaafborganir og uppgreiðsla fasteignaveðbréfa.*

Skuldurum fasteignaveðbréfa er heimilt að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga.

35. gr.

*Greiðslur fasteignaveðbréfa.*

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, vexti og verðbætur af fasteignaveðbréfum, sem skipt hefur verið fyrir húsbref, og ráðstafar því fé til endurgreiðslu húsbréfa að undanengnum útdrætti Raunvísindastofnunar Háskóla Íslands sem sýslumaður hefur eftirlit með. Vegna rafrænt skráðra húsbréfa skal endurgreiðslan vera hlutfallslega jöfn innan viðkomandi flokks.

Íbúðalánasjóður innleysir og endurgreiðir húsbref í hlutaðeigandi húsbrefaflokkum 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.

Íbúðalánasjóði er heimilt að endurlána andvirði aukaafborgana af fasteignaveðbréfum.

Íbúðalánasjóði er heimilt að endurgreiða andvirði aukaafborgana fasteignaveðbréfa með aukaútdrætti í þeim húsbrefaflokkum sem sjóðurinn ákveður hverju sinni.



## 36. gr.

*Gjaldfallnar endurgreiðslur húsbréfa og húsnæðisbréfa.*

Endurgreiðslur höfuðstóls, vaxta og verðbóta af húsbrefum og húsnæðisbrefum, sem fallnar eru í gjalddaga, fynast sé þeirra ekki vitjað innan tíu ára frá gjalddaga. Endurgreiðslur húsbrefa og húsnæðisbréfa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga.

## 37. gr.

*Reiknað verð húsbrefa.*

Reiknað verð húsbrefs er nafnverð þess auk vaxta, vaxtavaxta og verðbóta samkvæmt eftirfarandi reiknijöfnu:

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

þar sem

- V er reiknað verð húsbrefs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbrefs, sbr. 4. gr., eða gjalddagi húsbrefs, sbr. 35. gr.
- N er nafnverð húsbrefs.
- L1 er grunnvísitala húsbrefs, þ.e. vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á útgáfudegi húsbrefs.
- L2 er vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á reiknidegi. L2 getur verið grunnvísitala fasteignaveðbrefs, sbr. 4. gr., eða lánskjaravísitala á gjalddaga húsbrefs, sbr. 35. gr.
- v er nafnvextir húsbrefs í prósentum á ári.
- da er dagafjöldi frá og með útgáfudegi húsbrefs 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 húsbrefum fara fram samkvæmt upplýsingum Verðbréfaþings Íslands.
- db er dagafjöldi innan mánaðar milli útgáfudags húsbrefs og fyrsta vaxtadags fasteignaveðbrefs, þ.e. fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbrefs að frádregnum útgáfudegi húsbrefs. db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbrefs á gjalddaga, sbr. 35. gr.

## X. KAFLI

**Ýmis ákvæði.**

## 38. gr.

*Meðferð ágreiningsmála.*

Telji einhver á rétt sinn hallað af hálfu 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 að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi áður fjallað um ákvörðun eða afgreiðslu sjóðsins.

## 39. gr.

*Gildistaka.*

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 2. mgr. 19. gr., 21. gr. og 29. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, öðlast gildi 1. júlí 2004. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti, nr. 157/2001, með síðari breytingum.

*Félagsmálaráðuneytinu, 5. júní 2004.*

**Árni Magnússon.**

*Guðjón Bragason.*