

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, tilhögunar 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 verðbréfa, 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 *verðbréfaflokki* er átt við skuldabréf sem gefin eru út skv. 4. tölul. með sömu vöxtum, lánstíma og endurgreiðsluskilmálum. Bréf í verðbréfaflokki 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 tveggja einstaklinga er eiga sameiginlegt lögheimili, eru samvistum og uppfylla þau skilyrði sem sett eru í 3. mgr. 7. gr. laga um lögheimili nr. 21/1995 um skráningu sambúðar í þjóðskrá.
9. Með *íbúðareiganda* er átt við einstakling(a), hjón eða sambúðarfólk.
10. Með *nýbyggingu* er átt við nýja íbúð sem hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda og ekki verið tekin í notkun eða verið í notkun í sex mánuði eða skemur þegar ÍLS-veðbréf (frumbréf) er gefið út.
11. Með *byggingarkostnaði* er átt við skráð endurstofnverð íbúðar að viðbættu lóðarmati samkvæmt Landsskrá fasteigna.

II. KAFLI

Íbúðalánasjóður.

3. gr.

Fjárhagur og rekstrarkostnaður.

Íbúðalánasjóður er ein rekstrareining.

Íbúðalánasjóður fjármagnar útlán sín með sölu íbúðabréfa og lántöku. Að fenginni ákvörðun ráðherra skv. 3. mgr. 23. gr. laga um húsnæðismál getur sjóðurinn boðið þeim lántakendum, sem undirrita yfirlýsingu um að þeir afsali sér heimild til að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu

fyrir gjalddaga, sbr. 1. mgr. 15. gr., lægra vaxtaálag sem nemur allt að þeim hluta álagsins sem er ætlað að mæta vaxtaáhættu sjóðsins.

Rekstrarkostnaður Íbúðalánasjóðs og tap vegna útlána skal greitt af tekjum sjóðsins. Ráðherra 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 skulu gefin út sem framseljanleg rafrænt eignarskráð verðbréf. Þau skulu gefin út sem handhafabréf og verða ekki framseld á nafn.

7. gr.

Gjaldfallnar endurgreiðslur íbúðabréfa.

Endurgreiðslur höfuðstóls, vaxta og verðbóta af íbúðabréfum, sem fallnar eru í gjalddaga, fynast 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.

Íbúðalánasjóður samþykkir ekki lánveitingu samkvæmt ÍLS-veðbréfi eða yfirtöku áhvílandi ÍLS-veðbréfs eða fasteignaveðbréfs nema umsækjandi hafi staðist mat á greiðslugetu, þar á meðal lánshæfi, í samræmi við reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat, nr. 920/2013, og viðmiðunarreglur sem stjórn sjóðsins setur, sbr. þó 17. gr.

Ef tveir eða fleiri einstaklingar gera sameiginlegt kauptilboð og óska eftir lánveitingu samkvæmt ÍLS-veðbréfi eða yfirtöku áhvílandi ÍLS-veðbréfs eða fasteignaveðbréfs skal ákvörðun um lánveitingu sjóðsins byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá er kauptilboðið gera. Ef eignarhlutur einhvers aðila kauptilboðsins er minni en 25% eða ef fyrir liggur að sá aðili hyggst ekki gerast skuldari að ÍLS-veðbréfi hafa tekjur viðkomandi eingöngu vægi til samræmis við eignarhlut hans við framkvæmd greiðslumats vegna kaupanna. Ef einhver aðilanna hyggst ekki gerast skuldari ÍLS-veðbréfs þurfa tekjur annarra aðila að lágmarki að duga til að standa undir greiðslubyrði lánsins og eigin framfærslu.

V. KAFLI

ÍLS-veðbréf.

10. 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.

11. gr.

Skilmálar nýrra ÍLS-veðbréfa.

ÍLS-veðbréf eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar út og birtir með heimild í 1. gr. laga um vísitölu neysluverðs, 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 að jafnaði vera 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 ósk skuldara að ákveða að gjalddagar skuli vera fjórir á ári hverju.

Lánstími ÍLS-veðbréfs getur verið allt frá 5 árum til 35 ára. Við ákvörðun lánstíma skal leitast við að jafna inn- og útstreymi fjármögnunar og útlána sjóðsins auk þess sem líta skal til greiðslugetu skuldara og veðstöðu láns. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um lánstíma og veðstöðu láns.

Heimilt er að stytta eða lengja lánstíma veðbréfa þannig að lánstími geti verið allt að 35 árum. Styttning lánstíma er þó ekki heimil ef lántaki hefur undirritað yfirlýsingu skv. 3. mgr. 15. gr. reglugerðar þessarar, nema greiða sérstaka þóknun til Íbúðalánasjóðs samkvæmt gjaldskrá Íbúðalánasjóðs. Lenging og stytting láns er skilmálabreyting sem er háð samþykki síðari veðhafa og skal henni þinglýst. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um lánstíma veðbréfa og breytingu á honum.

12. 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.

13. 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.

Íbúðalánasjóði er heimilt að bjóða þeim, sem undirrita yfirlýsingu um að þeir afsali sér heimild til að greiða aukaafborganir af skuldabréfum sínum eða endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjalddaga, lán með lægra vaxtaálagi sem nemur þeim hluta álagsins sem er ætlað að mæta vaxtaáhættu sjóðsins.

Óski lántaki sem tekið hefur lán með lægra vaxtaálagi en ella býðst, sbr. 3. mgr., eftir því að greiða af láni aukaafborganir eða greiða skuldabréfið upp að fullu fyrir lok lánstímans skal hann greiða sérstaka þóknun til Íbúðalánasjóðs samkvæmt gjaldskrá Íbúðalánasjóðs.

14. 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.

15. gr.

Tímabundin yfirtaka.

Að uppfylltum skilyrðum 2. mgr. er tímabundin yfirtaka ÍLS-veðbréfs eða annarra skuldabréfa í eigu Íbúðalánasjóðs heimil án undangengins 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 annað skuldabréf í eigu Íbúðalánasjóðs 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 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.

16. 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 lánum sem hvíla á undan.

Viðaukabréf getur numið mismuninum á heimilaðri lánsfjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á kaupsamningsdegi, að teknu tilliti til uppfærðra frammar áhvílandi lána, og skal höfuðstóll þess ekki uppfærður til útgáfudags þess.

17. 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 frammar áhvílandi lánum. Fjárhæð frumbréfs getur numið allt að 80% af byggingarkostnaði fokheldrar íbúðar, sbr. þó 19. 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. Þó er heimilt að gera undantekningar frá þessum tímamörkum við sérstakar aðstæður þar sem réttlætanlegt er að mati Íbúðalánasjóðs að lengja frestinn. Beiðni um útgáfu viðaukabréfs skal fylgja nýtt brunabótamatsvottorð og ljósrit af þinglýstum kaupsamningi ef um íbúðarkaup er að ræða.

18. gr.

Hámarkslánshlutfall og fjárhæðir ÍLS-veðbréfa.

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

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

19. gr.

Hlutfall hámarksfjárhæðar ÍLS-veðbréfa af fasteignamati íbúðarhúsnæðis.

Íbúðalánasjóði er óheimilt að veita lán skv. 1. tölul. 1. mgr. 15. gr. laga um húsnæðismál þegar hámarksfjárhæð ÍLS-veðbréfa skv. 18. gr. reglugerðarinnar nemur minna en 60% af fasteignamati íbúðarhúsnæðisins.

20. gr.

Fjöldi íbúða.

Lánafyrirgreiðsla Íbúðalánasjóðs til íbúðarkaupenda og húsbyggjenda takmarkast við að sami aðili geti ekki á sama tíma átt fleiri en eina íbúð sem á hvíla lán frá sjóðnum og skal lántaki taka fram í lánsumsókn að íbúð sé ætluð til eigin nota.

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

21. gr.

Lán til kaupa á hluta úr íbúð.

Íbúðalánasjóður getur veitt lán til kaupa á hluta úr íbúð. 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 áhvílandi lána og reglna um matsverð íbúðar, sbr. 29. gr.

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

22. 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.

23. 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.

24. 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. 10 ár eru liðin frá fókheldi eignarinnar, og til orkusparandi breytinga á íbúðarhúsnæði.

25. gr.

Skilyrði afgreiðslu.

ÍLS-veðbréf verður ekki afgreitt fyrr en framkvæmdum skv. 24. gr. er lokið og eigi síðar en tólf mánuðir eru liðnir frá lokum þeirra.

Íbúðareigandi skal leggja fram staðfestingu frá byggingarfulltrúa eða arkitekta-, tæknifræði- 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.

Þrátt fyrir skilyrði 1. mgr. er heimilt að afgreiða ÍLS-veðbréf áður en framkvæmdir hefjast, eða meðan á þeim stendur, og þá gegn áætlun skv. 2. mgr. Heimild Íbúðalánasjóðs til að afgreiða ÍLS-veðbréf áður en framkvæmdum er lokið er háð veðhæfni íbúðar samkvæmt almennum reglum sjóðsins, að teknu tilliti til framkvæmdanna, svo og að fyrir liggi gild ábyrgð fjármálastofnunar á láninu þar til Íbúðalánasjóður samþykkir lánveitingu þegar staðfesting um lok framkvæmda skv. 2. mgr. liggur fyrir.

26. 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.

27. gr.

Hámarkslánshlutfall, fjárhæðir og lánstími.

Fjárhæð ÍLS-veðbréfs samkvæmt þessum kafla skal ásamt öllum uppfærðum framar áhvílandi lánum rúmast innan hámarkslánshlutfalls af matsverði, sbr. 3. og 4. tölul. 1. mgr. 29. gr.

Lánstími ÍLS-veðbréfs samkvæmt þessum kafla er sá sami og lánstími fjármögnunarflokks hverju sinni. Lánstími lánsins getur verið allt að 40 ár.

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

VIII. KAFLI

Veðhæfni íbúðar.

28. gr.

Mat á veðhæfni.

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

29. 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.

Íbúðalánasjóði er heimilt að synja um lánveitingu ef:

a. kaupverð telst vera í verulegu ósamræmi við markaðsverð eða fasteignamat íbúðar eða

b. hluti kaupverðs íbúðar er framlag seljanda til kaupanda.

Í þeim tilvikum sem um getur í a-b-lið 2. mgr. getur Íbúðalánasjóður þó falið sérstökum trúnaðarmönnum að meta markaðsverð íbúðar og byggt á því mati.

30. gr.

Veðröð.

Íbúðalánasjóður getur heimilað nýja veðsetningu á undan ÍLS-veðbréfi þrátt fyrir að ekki sé getið um slíka veðsetningu í veðbréfinu. Koma þau lán til frádráttar hámarksfjárhæð.

Íbúðalánasjóði er jafnframt heimilt að fallast á veðsetningu á undan öðrum áhvílandi lánum sjóðsins en ÍLS-veðbréfum, svo fremi sem sameiginleg uppreiknuð fjárhæð eftirstöðva lánsins og nýs láns er ekki hærri en hámarkslán Íbúðalánasjóðs á hverjum tíma, hún rúmist innan matsverðs eignarinnar skv. 29. gr. og fari ekki yfir 90% af markaðsvirði hennar.

31. gr.

Veðlánaflutningar.

Íbúðalánasjóður getur heimilað veðlánaflutning ÍLS-veðbréfs við eigendaskipti að íbúð sem lántaki er að selja yfir á aðra íbúð í hans eigu eða íbúð sem hann er að kaupa eða byggja. Skilyrði fyrir veðlánaflutningi er að veðstaða lánsins eftir veðlánaflutning uppfylli reglur sjóðsins um lánveitingar þannig að uppreiknuð fjárhæð eftirstöðva lánsins, og ef við á annarra áhvílandi lána framar í veðröð, verði ekki hærri en 80% af markaðsvirði eignarinnar, sem og önnur skilyrði fyrir lánveitingum skv. reglugerð þessari. Stjórn sjóðsins getur heimilað að láni sé tímabundið aflétt af íbúð gegn tryggingu sem hún metur gilda. Heimildin tekur einnig til fasteignaveðbréfa Íbúðalánasjóðs og lána sem veitt voru úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna.

Ef sérstaklega stendur á, svo sem vegna flutnings umsækjanda milli atvinnusvæða eða flutnings í ódýrari íbúð, er stjórn Íbúðalánasjóðs heimilt að víkja frá reglum um veðmörk fasteignar við veðlánaflutning, enda fari veðsetning ekki yfir 100% af matsverði eignarinnar.

IX. KAFLI

Fasteignaveðbréf og húsbréf.

32. gr.

Fasteignaveðbréf og húsbréf.

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

33. gr.

Aukaafborganir og uppgreiðsla fasteignaveðbréfa.

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

34. gr.

Greiðslur fasteignaveðbréfa.

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

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.

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.

35. gr.

Gjaldfallnar endurgreiðslur húsbrefa og húsnæðisbréfa.

Endurgreiðslur höfuðstóls, vaxta og verðbóta af húsbrefum og húsnæðisbréfum, 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.

36. gr.

Reiknað verð húsbrefa.

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

$$V = N \cdot L2 / L1 \cdot (1 + v / 100) \cdot da / 360 \cdot (1 + P / 100) \cdot db / 30$$

þar sem

V	er reiknað verð húsbrefs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs, sbr. 4. gr., eða gjalddagi húsbrefs, sbr. 34. 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 fasteignaveðbréfs, sbr. 4. gr., eða lánskjaravísitala á gjalddaga húsbrefs, sbr. 34. 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 fasteignaveðbréfs, þ.e. fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs að frádregnum útgáfudegi húsbrefs. db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbrefs á gjalddaga, sbr. 34. gr.

X. KAFLI
Ýmis ákvæði.

37. 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 úrskurðarnefndar velferðarmála. Ekki er skilyrði málskots að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi áður fjallað um ákvörðun eða afgreiðslu sjóðsins.

38. 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 þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um ÍLS-veðbréf og íbúðabréf, nr. 522/2004, með síðari breytingum.

Velferðarráðuneytinu, 28. október 2016.

Eygló Harðardóttir
félags- og húsnæðismálaráðherra.

Bolli Þór Bollason.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.