

REGLUR

um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda.

1. gr.

Gildissvið og markmið.

Reglur þessar gilda um samninga um fasteignalán sem lánveitendur gera í atvinnuskyni við neytendur, sbr. 2. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, með þeim takmörkunum sem greinir í 3. gr. sömu laga.

Markmið reglna þessara er að varðveita fjármálastöðugleika og treysta viðnámsþrótt lánveitenda og lántaka gagnvart ójafnvægi á húsnæðismarkaði.

2. gr.

Skilgreiningar.

Í reglum þessum merkir:

Fjármögnun kaupa á fyrstu fasteign: Veiting fasteignaláns til neytenda sem ekki hefur áður verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis.

Markaðsverð fasteignar: Virði fasteignar samkvæmt kaupsamningi eða samþykktu kauptilboði. Liggi kaupsamningur eða samþykkt kauptilboð ekki fyrir skal notast við fasteignamat eða bruna-bótamat Þjóðskrár Íslands eða verðmat löggilts fasteignasala, í samræmi við útlánareglur lánveitanda.

Veðsetningarhlutfall: Hlutfall veðsetningar fasteignar af markaðsverði hennar, lýst sem hundraðshluta og reiknað út í samræmi við ákvæði 25.-26. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og reglur þessar.

Hugtökin *fasteign* og *fasteignalán* ná í reglum þessum einungis til lánveitinga vegna íbúðarhúsnæðis, sbr. a-lið 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.

3. gr.

Hámark veðsetningarhlutfalls.

Hámark veðsetningarhlutfalls þegar fasteignalán er veitt skal vera 80% af markaðsverði fasteignar. Hámarkið skal þó vera 90% þegar um er að ræða fjármögnun kaupa á fyrstu fasteign. Ef aðeins hluti eigenda hefur ekki áður verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis skal hámarkið ákvarðast með eftirfarandi hætti:

$$\text{Hámark veðsetningarhlutfalls} = 80\% + \left(\frac{n}{m}\right) \times 10\%,$$

þar sem n er fjöldi eigenda sem ekki hafa áður verið þinglýstir eigendur íbúðarhúsnæðis og m er heildarfjöldi eigenda viðkomandi íbúðarhúsnæðis.

4. gr.

Gagnaskil.

Lánveitandi skal senda Fjármálaeftirlitinu skýrslu til að unnt sé að sannreyna að kröfur samkvæmt reglum þessum séu uppfylltar. Skýrsluna skal senda á því formi og með þeirri tíðni sem Fjármálaeftirlitið ákveður, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og 1. mgr. 9. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.

5. gr.

Viðurlög.

Brot á reglum þessum geta varðað stjórnvaldssektum, sbr. 57. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

6. gr.
Gildistaka.

Reglur þessar, sem settar eru með heimild í 25.-26. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og hafa verið samþykktar af fjármálastöðugleikanefnd, öðlast þegar gildi og gilda um samninga um fasteignalán sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Jafnframt falla úr gildi reglur nr. 666/2017 um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda.

Seðlabanka Íslands, 30. júní 2021.

Ásgeir Jónsson
seðlabankastjóri.

Rannveig Júníusdóttir
framkvæmdastjóri.

B-deild – Útgáfud.: 30. júní 2021