



## Leiðbeiningar um framkvæmd reglna um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda

### Inngangur

Þann 20. júlí 2017 tóku gildi reglur Fjármálaeftirlitsins um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Í viðleitni til að auðvelda framkvæmd reglnanna eru hér birtar leiðbeiningar um framkvæmd þeirra. Vakni spurningar um beitingu reglnanna skal beina þeim til Fjármálaeftirlitsins. Leiðbeiningar þessar verða uppfærðar eftir þörfum.

### 1. Reglurnar taka aðeins til lánveitinga vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota

Í reglunum ná hugtökin *fasteign* og *fasteignalán* einungis til lánveitinga vegna íbúðarhúsnæðis, sbr. a-liður 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016 sem er eftirfarandi:

4. *Fasteignalán*: Lán sem er:

a. tryggt með veði eða annars konar tryggingu í íbúðarhúsnæði eða tryggt með réttindum sem tengjast íbúðarhúsnæði, eða

Skv. 17. tölul. 4. gr. laga nr. 118/2016 er *neytandi* skilgreindur sem „einstaklingur sem á lánaviðskipti sem lög þessi ná til, enda séu þau ekki gerð í atvinnuskyni af hans hálfu.“

Reglurnar takmarka því eingöngu veðsetningarhlutfall í þeim tilvikum þegar einstaklingar taka lán til kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota en ekki í atvinnuskyni.

### 2. Veðsetningarhlutföll við endurfjármögnun

Allar þær takmarkanir (undanþágur) sem eru í 3. gr. laga nr. 118/2016 eiga við, sbr. fyrstu málsgrein reglnanna.

Í 3. tölul. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 118/2016 er tiltekið að samningar um fasteignalán vegna endurfjármögnunar sem hækka ekki höfuðstól lánsins séu undanþegnir VII. kafla laganna, en reglurnar eru settar á grundvelli 25. gr. laganna sem eru í VII. kafla.

Reglurnar takmarka því ekki veðsetningarhlutföll við endurfjármögnun fasteignalána til neytenda svo framarlega sem höfuðstóll lánsins hækkar ekki við endurfjármögnun.

### 3. Um beitingu reiknireglu í 3. gr. reglnanna

Til samræmis við ákvæði 25. gr. laga nr. 118/2016 gera reglurnar ráð fyrir auknu svigrúmi vegna kaupa á fyrstu fasteign, þ.e. 90% hámark veðsetningarhlutfalls í stað 85% hámarks. Reglurnar skilgreina sérstaklega hámark veðsetningarhlutfalls ef tveir eða fleiri einstaklingar kaupa íbúðarhúsnæði saman og aðeins hluti eigenda er að kaupa í fyrsta sinn, þ.e.a.s. hefur ekki verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis áður.



## FJÁRMÁLAEFTIRLITID

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Í þeim tilvikum ber einungis að líta til þess hve margir í eigendahópnum hafa ekki verið þinglýstir eigendur íbúðarhúsnæðis áður sem hlutfall af heildarfjölda eigenda og beita eftirfarandi reiknireglu í samræmi við 3 gr. regnanna:

$$\text{Hámark veðsetningarhlutfalls} = 85\% + \left(\frac{n}{m}\right) \times 5\%,$$

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

Taka má einfalt dæmi þessu til útskýringar.

### DÆMI:

#### Forsendur:

Eigandi A, Eigandi B og Eigandi C kaupa fasteign saman.

Eigandi A hefur **ekki** verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis áður.

Eigendur B og C hafa verið þinglýstir eigendur íbúðarhúsnæðis áður.

#### Útreikningar:

$$\text{Hámark veðsetningarhlutfalls} = 85\% + \left(\frac{1}{3}\right) \times 5\% = 86,67\%$$

því  $A = 1$  og  $A+B+C = 3$ .

Stærð eignarhlutar hvers einstaklings í íbúðarhúsnæðinu (þ.e. hver skipting eignarinnar er milli eigendanna) kemur því ekki til álita við útreikningana. Stærð eignarhluta einstaklinganna í því íbúðarhúsnæði sem þeir teljast áður hafa verið þinglýstir eigendur að kemur heldur ekki til álita við útreikningana.

Þinglýst eign í annars konar fasteign en íbúðarhúsnæði kemur ekki í veg fyrir að viðkomandi teljist kaupandi að fyrstu fasteign skv. reglunum og þar með að leyfilegt hámark veðsetningarhlutfalls fasteignaláns til viðkomandi sé hærra en almenna hámarkið.