



Reykjavík, 13. desember 2012

## TÚLKUN

### varðandi áhættuvog útlána með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði

Samkvæmt 2. mgr. 18. gr. reglna nr. 215/2007 um eiginfjárkröfur og áhættugrunn fjármálafyrirtækja, með síðari breytingum, má nota 35% áhættuvog á lán tryggð að fullu með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði á Íslandi, sem er eða mun verða notað af eiganda húsnæðisins til íbúðar eða útleigu. Þetta á við um lán eða hluta láns sem er innan 80% af fasteignamati Fasteignamats ríkisins<sup>1</sup> eða markaðsverði eftir því hvort reynist lægra. Heimilt er með samþykki Fjármálaeftirlitsins að nota annað kerfisbundið mat en fasteignamat Fasteignamats ríkisins enda uppfyllir það kröfur sem tilgreindar eru í viðauka VIII skv. 55. gr. A. Þessa áhættuvog má einnig nota á lán tryggð með veði í íbúðarhúsnæði í öðrum aðildarríkjum EES ef reglur í viðkomandi aðildarríki leyfa.

Í 3. mgr. 18. gr. fyrrnefndra reglna er kveðið á um forsendur þess að nota megi 35% áhættuvog á lán tryggð að fullu með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði á Íslandi. eru þær eftirfarandi:

1. Að verðmæti eignarinnar sé ekki háð lánshæfi lántakanda. Þetta ákvæði á ekki við þegar um er að ræða þjóðhagslegar breytingar sem hafa áhrif á bæði verðmæti eignarinnar og greiðslugetu lántakanda,
2. að greiðslugeta lántakanda sé ekki verulega háð tekjum af eigninni, og
3. að fylgt sé ákvæðum í viðauka VIII um form og mat á veðinu í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2006/48/EB um stofnun og rekstur lánastofnana, sbr. 55. gr. A reglnanna.

Mat Fjármálaeftirlitsins er að fjármálafyrirtæki skuli ekki nota 35% áhættuvog á lán tryggt að fullu með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði á Íslandi nema að eftirtalin skilyrði séu uppfyllt:

1. Lánið skal tryggt með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði á fyrsta veðrétti. Heimilt er að víkja frá því ef fjármálafyrirtæki er með upplýsingakerfi sem fylgst getur ársfjórðungslega með uppreiknaðri stöðu áhvílandi lána sem eru framar í veðröð. Fjármálafyrirtæki má gera ráð fyrir því að lán frá öðrum lánveitanda, sem er framar í veðröð, sé í eðlilegu uppgreiðsluferli miðað við skilmála þess svo lengi sem viðkomandi lántaki er ekki á vanskilaskrá. Einungis má nota 35% áhættuvog á þann hluta láns sem er innan við 80% af opinberu fasteignamati að teknu tilliti til uppreiknaðrar stöðu annarra lána sem eru framar í veðröð.

<sup>1</sup> Eftir sameiningu Þjóðskrár Íslands og Fasteignaskrár Íslands í eina ríkisstofnun annast Þjóðskrá Íslands mat fasteigna samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

2. Einungis lán með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði koma til greina. Með fullbúnu íbúðarhúsnæði er átt við húsnæði á byggingarstigi 7 samkvæmt staðli ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa eða matsstigi 7 eða 8 samkvæmt skilgreiningu Þjóðskrár Íslands.
3. Lántaki þarf að geta staðið að langmestu leyti undir afborgunum samkvæmt eðlilegu uppgreiðsluferli án tekna af hinu veðsetta íbúðarhúsnæði. Þannig mega leigutekjur af viðkomandi húsnæði ekki vera meginforsenda þess að viðkomandi lántaki geti staðið við afborganir af láninu. Fjármálafyrirtæki skal ávallt athuga hvort lántakendur standist þetta skilyrði þegar lán er veitt. Þó nægir að beita reglubundinni úrtaksskoðun á útlánasafni eftir skilgreindri aðferðafræði til að athuga hvort lántakendur standist skilyrðið yfir lánstímann.
4. Skjalafrágangur láns- og veðsamninga skal vera með þeim hætti að fjármálafyrirtæki sé í stöðu til að fullnusta kröfu og ganga að hinu veðsetta íbúðarhúsnæði innan eðlilegra tímamarka. Þannig skal veðréttur fjármálafyrirtækis ávallt vera þinglýstur.<sup>2</sup> Jafnframt má ekki vera til staðar réttaróvissa um lögmæti viðkomandi lánsamnings sem gæti torvelað fjármálafyrirtæki að fullnusta kröfu og ganga að viðkomandi veði innan eðlilegra tímamarka, t.d. ef til staðar er réttarágreiningur fyrir dómstólum um lögmæti lánaskilmála tiltekinna lánsamninga.
5. Verðmæti hins veðsetta íbúðarhúsnæðis skal meta samkvæmt opinberu fasteignamati. Fjármálafyrirtæki skal yfirfara verðmæti hins veðsetta íbúðarhúsnæðis samkvæmt opinberu fasteignamati að lágmarki einu sinni á ári. Ef virði hins veðsetta íbúðarhúsnæðis er yfir 3 milljónum evra (EUR) eða meira en 5% af eiginfjárgrunni fjármálafyrirtækisins skal hið veðsetta íbúðarhúsnæði að lágmarki metið á þriggja ára fresti af óháðum matsmanni, t.d. löggiltum fasteignasala. Matsmaðurinn skal hafa vera óháður ákvörðunarferli viðkomandi fjármálafyrirtækis við lánveitinguna.<sup>3</sup> Upplýsingakerfi fjármálafyrirtækis skal vera með þeim hætti að unnt sé að kalla fram upplýsingar um það hvenær hið veðsetta íbúðarhúsnæði var síðast metið. Heimilt er með samþykki Fjármálaeftirlitsins að nota annað kerfisbundið mat en opinbert fasteignamat enda uppfyllir það kröfur sem tilgreindar eru í viðauka VIII um form og mat í tilskipun 2006/48/EB, sbr. 55. gr. A fyrrnefndra reglna.
6. Hið veðsetta íbúðarhúsnæði skal vera tryggt fyrir skemmdum.<sup>4</sup> Að mati Fjármálaeftirlitsins skal miða við að hið veðsetta íbúðarhúsnæði sé tryggt með lögbundnum váttryggingum. Fjármálafyrirtæki þarf ekki að halda utan um upplýsingar varðandi slíkar váttryggingar. Ef virði hins veðsetta íbúðarhúsnæðis er yfir 3 milljónum evra (EUR) eða meira en 5% af eiginfjárgrunni fjármálafyrirtækis telur Fjármálaeftirlitið að miða skuli við að húsnæðið sé tryggt með svonefndri húseigendatryggingu. Fjármálafyrirtæki skal halda utan um upplýsingar um slíkar váttryggingar með kerfisbundnum hætti.

Fjármálafyrirtæki skal ekki nota 35% áhættuvog á lán tryggt að fullu með veði í íbúðarhúsnæði nema eftir að hafa yfirfarið hvort það uppfylli framangreind skilyrði.

---

<sup>2</sup> Sbr. a-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII í tilskipun 2006/48/EB. Almenn um skjalafrágang er fjallað í c-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII í sömu tilskipun.

<sup>3</sup> Sbr. b-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII og 62.-65. tölul. í 3. hluta í viðauka VIII í sömu tilskipun.

<sup>4</sup> Sbr. d-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII í sömu tilskipun.

Leiki vafi á því hvort lán uppfylli skilyrðin skal eftir atvikum nota 75% eða 100% áhættuvog á það, sbr. 1. mgr. 17. gr. og 1. mgr. 18. gr. reglna nr. 215/2007.