

REGLUGERÐ

um fasteignalán til neytenda.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til samninga um fasteignalán sem falla undir gildissvið laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016.

1. gr. a.

Innleiðing reglugerða.

Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 1125/2014 frá 19. september 2014 um viðbætur við tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2014/17/ESB að því er varðar tæknilega eftirlitsstaðla um lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar eða sambærilegrar tryggingar sem lánamiðlarar skulu hafa sem tekin var upp í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 130/2019, frá 8. maí 2019, skal gilda hér á landi. Reglugerðin er birt í EES-viðbæti við Stjórnartíðindi Evrópusambandsins nr. 49 frá 20. júní 2019, bls. [125-126](#).

II. KAFLI

Upplýsingar um fasteignalán fyrir samningsgerð.

2. gr.

Skýldan til að veita upplýsingar um samninga um fasteignalán.

Lánveitandi eða lánamiðlari skal afhenda neytanda upplýsingar um fasteignalán miðaðar að aðstæðum hans svo að neytandi geti borið saman lán sem í boði eru á markaði, metið eiginleika þeirra og tekið upplýsta ákvörðun um hvort gera skuli samning um fasteignalán. Upplýsingarnar skal veita, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, á eyðublaði sem birt er í viðauka I við reglugerð þessa.

III. KAFLI

Lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni lánveitenda og lánamiðlara.

3. gr.

Lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni.

Starfsmenn lánveitenda og lánamiðlara skulu á hverjum tíma hafa fullnægjandi þekkingu og hæfni hvað varðar samningsgerð, framboð, veitingu og miðlun fasteignalána og lánaráðgjöf. Hið sama á við um stjórn lánamiðlara.

Þegar viðbótarþjónusta er veitt samhliða fasteignaláni skulu starfsmenn skv. 1. mgr. jafnframt búa yfir fullnægjandi þekkingu og hæfni um hana.

Starfsmenn lánveitenda og stjórn og starfsmenn lánamiðlara skulu búa yfir viðeigandi þekkingu á eftirtöldu:

1. samningum um fasteignalán og viðbótarþjónustu sem venjulega er boðin samhliða slíkum lánum,
2. lögum um fasteignalán til neytenda, reglugerðum og reglum settum á grundvelli þeirra,
3. ferlinu við kaup á fasteign,
4. fasteignaskrá og fasteigna- og brunabótamati,
5. þinglýsingarreglum,
6. fasteignamarkaði,
7. góðum viðskiptaháttum,
8. ferlinu við lánshæfis- og greiðslumat neytanda eða, eftir atvikum, hæfni í því að framkvæma lánshæfis- og greiðslumat neytanda,
9. fjármálum og efnahagslegum þáttum sem varða lánveitingar og
10. skattareglum um fasteignaviðskipti.

4. gr.

Mat á þekkingu og hæfni.

Lánveitendur og lánamiðlarar skulu tryggja að starfsmenn uppfylli skilyrði 3. gr. Lánamiðlarar skulu einnig tryggja að stjórnarmenn uppfylli skilyrði 3. gr.

Við mat á því hvort skilyrði skv. 3. gr. eru uppfyllt er lánveitendum og lánamiðlurum heimilt að horfa til faglegrar menntunar og hæfni, t.d. prófskírteina, þjálfunar, námskeiða og hæfnisprófa, eða starfsreynslu, þ.e. fjölda ára í starfi á sviði sem tengist veitingu fasteignalána til neytenda, miðlun þeirra og ráðgjöf.

Fram til 21. mars 2019 er lánveitendum og lánamiðlurum heimilt að horfa einungis til reynslu viðkomandi við mat skv. 2. mgr.

IV. KAFLI

Lánshæfis- og greiðslumat.

5. gr.

Greiðslumat.

Lánveitandi skal, eftir því sem við á, afla eftirfarandi upplýsinga við framkvæmd greiðslumats:

1. Staðfests afrits af síðasta skattframtali.
2. Staðfestingar á tekjum síðustu þriggja mánaða, s.s. afrit af launaseðlum sé neytandi ekki með launaveltu hjá lánveitanda, skilagrein vegna staðgreiðslu reiknaðs endurgjalds ef um sjálfstæða atvinnurekendur er að ræða, staðgreiðslufirlit frá ríkisskattstjóra, fjármagnstekjur svo sem húsaleigutekjur og skilagrein vegna staðgreiðslu af föstum bótagreiðslum. Ef staðfesting á launum liggur ekki fyrir skal leggja fram fullnægjandi skýringar um afkomu, samanber tekjustofnsupplýsingar í skattframtali.
3. Staðfestingar á eftirstöðvum og greiðslubyrði allra skulda.
4. Staðfestingar á föstum greiðslum, s.s. vegna meðlags- og lífeyrisgreiðslna.
5. Matsverðs fasteigna í eigu neytanda eða fasteigna sem hann hyggst kaupa, t.d. fasteignamat Þjóðskrár Íslands eða verðmat löggilts fasteignasala.
6. Þinglýsingarvottorðs vegna fasteigna í eigu neytanda.
7. Upplýsinga um húsaleigugreiðslur.
8. Upplýsinga um ábyrgðarskuldbindingar.
9. Annarra gagna sem varpað geta ljósi á fjárhagsstöðu neytanda og tekjumöguleika.

Hjón og sambúðarfólk skal greiðslumeta saman vegna sameiginlegrar lántöku. Að ósk lántaka, og að fengnu samþykki maka, er heimilt að greiðslumeta hjón og sambúðarfólk saman þótt aðeins annað þeirra sé lántaki.

Við greiðslumat á einstaklingi sem er giftur eða í sambúð, en er einn lántaki, er lánveitanda heimilt að skipta neysluviðmiðum og rekstrarkostnaði skv. 7. gr. á milli hjóna eða sambýlisfólks með þeim hætti sem endurspeglar aðstæður þeirra.

Lánveitanda er skylt að miða við að endurgreiðslutími yfirdráttarheimildar sé ekki lengri en fimm ár við framkvæmd greiðslumats.

Lánveitanda er heimilt að undanskilja yfirdráttarlán á greiðsluþjónustusamningi neytanda við framkvæmd greiðslumats, enda sé hann notaður til greiðslu reikninga sem þegar er gert ráð fyrir í greiðslumati.

6. gr.

Greiðslumat fasteignalána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.

Lánveitandi skal við framkvæmd greiðslumats vegna fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum, skv. 2. tölul. 21. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, miða við að neytandi ráði við a.m.k. 40% hækkun á reglulegum endurgreiðslum.

7. gr.

Neysluviðmið og rekstrarkostnaður.

Við útreikning á kostnaði við framfærslu neytanda skal að lágmarki miða við grunnviðmið í íslenskum neysluviðmiðum eins og þau eru birt á vefsíðu velferðarráðuneytisins á hverjum tíma auk áætlana um rekstrarkostnað bifreiða og húsnæðis, eins og við á.

Áætlaður rekstrarkostnaður fasteigna á ári skal að lágmarki nema 1,5% af virði fasteignar.

Virði fasteignar skal miða við fasteignamat, brunabótamat, verðmat löggilts fasteignasala eða kaupverð fasteignar, eftir því sem við á.

Reki neytandi bifreið skal miða við að áætlaður rekstrarkostnaður hennar á ári sé að lágmarki 420.000 kr. Þó er heimilt er að draga frá þessu viðmiði kostnað vegna samgangna sem felst í neysluviðmiði skv. 1. mgr.

Ef neytandi telur að útgefin neysluviðmið, viðmið um rekstrarkostnað fasteignar og/eða bifreiðar gefi ekki rétta mynd af útgjöldum hans þá er lánveitanda heimilt að miða útgjöld við rauntölur. Óheimilt er að miða rauntölur um neyslu neytanda við lægri fjárhæð en sem nemur 75% af neysluviðmiði skv. 1. mgr. á hverjum tíma. Óheimilt er að miða við lægri rauntölur um rekstrarkostnað fasteignar en sem nemur 1% af virði fasteignar skv. 2. mgr. Óheimilt er að miða við lægri rauntölur um rekstrarkostnað bifreiða en 22.000 kr. á mánuði. Neytandi þarf að rökstyðja af hverju miða á við lægri viðmið en getið er um í 1.-3. mgr. Upplýsingar um frávík frá viðmiðum skal varðveita ásamt öðrum upplýsingum um neytanda.

Ef neytandi er búsettur erlendis er heimilt að byggja útreikning á framfærslukostnaði hans á framlögðum reikningum eða opinberum framfærsluútreikningum sem notaðir eru af þarlendum lánveitendum til að reikna út framfærslu neytenda.

8. gr.

Breytingar á fjárhæðum.

Fjárhæðir samkvæmt þessum kafla breytast 1. janúar ár hvert í samræmi við vísitölu neysliverðs frá 1. apríl 2017.

V. KAFLI

Starfsábyrgðartrygging lánamiðlara.

9. gr.

Lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara.

Um lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara fer samkvæmt framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 1125/2014, sbr. 1. gr. a.

Við útreikning fjárhæða skv. 1. mgr. skal miðað við opinbert viðmiðunargengi (kaupgengi) eins og það er skráð hverju sinni.

VI. KAFLI

Árleg hlutfallstala kostnaðar.

10. gr.

Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

Árleg hlutfallstala kostnaðar og viðbótar-árleg hlutfallstala kostnaðar skulu reiknaðar út í samræmi við stærðfræðijöfnu og forsendur sem fram koma í viðauka II við reglugerð þessa.

VII. KAFLI

Ýmis ákvæði.

11. gr.

Eftirlit Neytendastofu og Fjármálaeftirlitsins.

Neytendastofa annast eftirlit með framkvæmd á ákvæðum reglugerðar þessarar að öðru leyti en greinir í 2. mgr. Um eftirlit, viðurlög og réttarræði gilda ákvæði XV. kafla laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda.

Fjármálaeftirlitið annast eftirlit með lágmarkskröfum um þekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og stjórnar og starfsmanna lánamiðlara skv. III. kafla og lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðara skv. V. kafla. Um eftirlit, viðurlög og réttarúrræði gilda ákvæði XVI. kafla laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda.

12. gr.

Lagastoð og gildistaka.

Reglugerð þessi er sett með stoð í 3. mgr. 9. gr., 1. mgr. 13. gr., 1. mgr. 18. gr., 1. mgr. 19. gr., 1. mgr. 21. gr. og 2. mgr. 47. gr. laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda, og öðlast gildi 1. apríl 2017.

VIDAUKAR

[Hlekkur á reglugerð með viðaukum á PDF formi.](#)

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 siðarnefndi ráða.