

## 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.

#### II. KAFLI

##### Upplýsingar um fasteignalán fyrir samningsgerð.

###### 2. gr.

###### *Skyldan 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 lánnum,
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, skilgrein vegna staðgreiðslu reiknaðs endurgjalds ef um sjálfstæða atvinnurekendur er að ræða, staðgreiðslufirlit frá ríkisskattstjóra, fjármagnstekjur svo sem húsaleigutekjur og skilgrein 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 rekstrar-

kostnað 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 þarlandum 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 neysluverðs frá 1. apríl 2017.

#### V. KAFLI

##### **Starfsábyrgðartrygging lánamiðlara.**

9. gr.

*Lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara.*

Lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara, eða annarrar sambærilegrar tryggingar, skv. 2. tölul. 1. mgr. 47. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, skal vera jafnvirði:

- a. 460.000 evra (EUR) í íslenskum krónum fyrir hverja einstaka kröfu, og
- b. 750.000 EUR í íslenskum krónum samtals fyrir allar kröfur innan almanaksárs.

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 réttarúrræði 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 lánamiðlara 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.

*Fjármála- og efnahagsráðuneytinu, 27. mars 2017.*

**Benedikt Jóhannesson.**

\_\_\_\_\_  
*Guðmundur Kári Kárason.*

VIÐAUKI I  
**Staðlaðar upplýsingar um fasteignalán til neytenda.**

A-HLUTI

Veita skal upplýsingarnar hér að neðan í einu skjali. Leturgerðin sem notuð er skal vera auðlæsileg. Nota skal feitt, skyggt eða stærra letur vegna upplýsinga sem áhersla skal lögð á. Leggja skal áherslu á allar viðeigandi viðvaranir. Fylla skal í þá reiti sem eru innan hornklofa með réttum upplýsingum. Nánar er kveðið á um hvernig fylla skal út eyðublaðið í B-hluta hér að neðan.

Þegar orðin „ef við á“ koma fyrir skal lánveitandi veita upplýsingarnar sem krafist er ef þær eiga við um viðkomandi samning um fasteignalán. Ef upplýsingarnar eiga ekki við skal lánveitandi eyða upplýsingunum sem um er að ræða eða öllum þættinum (t.d. í tilvikum þar sem þátturinn á í heild sinni ekki við). Ef öllum þættinum er eytt skal leiðrétta númeraröð eyðublaðsins til samræmis við það.

Með heimagjaldmiðli í þessum viðauka er átt við gjaldmiðil sem teldist ekki erlendur í skilningi 11. tölul. 4. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

**Staðlað eyðublað með upplýsingum um fasteignalán til neytenda**

(Inngangstexti)
<p>Þetta skjal var gert fyrir [nafn neytanda] hinn [dagsetning].</p> <p>Þetta skjal var gert á grundvelli upplýsinga sem þú hefur veitt fram að þessu og núverandi aðstæðna á fjármálamarkaði.</p> <p>Upplýsingarnar sem koma hér á eftir gilda til [gildistökudagur], (ef við á) fyrir utan vexti og annan kostnað. Eftir þann tíma geta þær breyst í samræmi við markaðsaðstæður.</p> <p>(Ef við á) Þetta skjal felur ekki í sér skuldbindingu fyrir [lánveitanda] til að veita þér lán.</p>
1. þáttur. Lánveitandi
<p>[Nafn]  [Símanúmer]  [Heimilisfang]  (Valkvætt) [Tölvupóstfang]  (Valkvætt) [Faxnúmer]  (Valkvætt) [Veffang]  (Valkvætt) [Tengiliður/staður]</p> <p>(Ef við á, upplýsingar um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt:) [Við leggjum til, að teknu tilliti til þinna þarfa og aðstæðna, að þú takir þetta fasteignalán. / Við leggjum ekki til tiltekið fasteignalán fyrir þig. Við veitum þér þó, á grundvelli þess hvernig þú svaraðir tilteknum spurningum, upplýsingar um þetta fasteignalán þannig að þú getir tekið þína eigin ákvörðun.]</p>
(Ef við á) 2. þáttur. Lánamiðlari
<p>[Nafn]  [Símanúmer]  [Heimilisfang]  (Valkvætt) [Tölvupóstfang]</p>

(Valkvætt) [Faxnúmer]  
(Valkvætt) [Veffang]  
(Valkvætt) [Tengiliður/staður]

(Ef við á, upplýsingar um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt:) [Við leggjum til, að teknu tilliti til þinna þarfa og aðstæðna, að þú takir þetta fasteignalán. / Við leggjum ekki til tiltekið fasteignalán fyrir þig. Við veitum þér þó, á grundvelli þess hvernig þú svaraðir tilteknum spurningum, upplýsingar um þetta fasteignalán þannig að þú getir tekið þína eigin ákvörðun.]

[Þóknanir]

### 3. Þáttur. Helstu eiginleikar lánsins

Fjárhæð og gjaldmiðill lánsins sem fyrirhugað er að veita: [fjárhæð][gjaldmiðill]

(Ef við á) Þetta lán er ekki í [heimagjaldmiðli neytanda].

(Ef við á) Virði láns þíns í [heimagjaldmiðli neytanda] gæti breyst.

(Ef við á) Til dæmis, ef virði [heimagjaldmiðils neytanda] fellur um 20% gagnvart [gjaldmiðill láns], myndi höfuðstóll láns þíns hækka í [færið inn fjárhæð í heimagjaldmiðli neytanda]. Höfuðstóllinn gæti orðið hærri en þetta ef virði [heimagjaldmiðils neytanda] fellur um meira en 20%.

(Ef við á) Hámarksvirði láns þíns verður [færið inn fjárhæð í heimagjaldmiðli neytanda]. Þú munt fá viðvörðun ef höfuðstóllinn nær [færið inn fjárhæð í heimagjaldmiðli neytanda].

(Ef við á) Þú munt hafa tækifæri til að [færið inn rétt til að endursemja um lán sem tengist erlendum gjaldmiðlum eða rétt til að breyta láninu í [viðeigandi gjaldmiðil] og skilyrði].

Lánstími: [lánstími]

[Tegund láns]

[Tegund gildandi vaxta]

Heildarfjárhæð sem skal endurgreiða:

(Ef við á) Heildarverðbætur á lánstímanum eru áætlaðar [fjárhæð] miðað við meðaltalsverðbólgu síðustu 12 mánaða.

Þetta merkir að þú munt endurgreiða [fjárhæð] fyrir hverja einingu [eining gjaldmiðils] sem tekin er að láni.

(Ef við á) [Þetta lán/Hluti af þessu láni] er afborgunarlaust. Þú munt samt skulda [færið inn fjárhæð láns] við lok lánstíma þess.

(Ef við á) Virði viðkomandi fasteignar: [færið inn fjárhæð]

(Ef við á) Hámark lánsfjárhæðar sem hlutfall af virði fasteignarinnar [færið inn hlutfall] eða lágmarksvirði fasteignar sem krafist er til að fá tilgreinda fjárhæð að láni [færið inn fjárhæð]

(Ef við á) [Tryggingar]
4. þáttur. Vextir og annar kostnaður
<p>Árleg hlutfallstala kostnaðar er heildarlántökukostnaður tilgreind sem árlegt hlutfall. Hún er sett fram til að auðvelda þér að bera saman mismunandi tilboð.</p> <p>Árleg hlutfallstala kostnaðar vegna þessa láns er [árleg hlutfallstala kostnaðar].</p> <p>Hún samanstendur af:</p> <p>Vextir eru [gildi í hundraðshlutum eða, ef við á, tilvísun í viðmiðunarvexti og gildi álags lánveitanda í hundraðshlutum]</p> <p>[Aðrir þættir árlegrar hlutfallstölu kostnaðar]</p> <p>Kostnaður sem ber að greiða í eitt skipti:</p> <p>(Ef við á) Þú þarft að greiða gjald fyrir að skrá fasteignalánið. [Færið inn fjárhæð gjalds ef hún er þekkt eða grundvöll til útreiknings.]</p> <p>Kostnaður greiddur reglulega</p> <p>(Ef við á) Þessi árlega hlutfallstala kostnaðar er reiknuð út að gefnum ákveðnum forsendum um vextina.</p> <p>(Ef við á) Vegna þess að breytilegir vextir eru á [hluta af] láni þínu getur raunveruleg árleg hlutfallstala kostnaðar verið önnur en þessi árlega hlutfallstala kostnaðar ef vextir á láni þínu breytast. Ef t.d. vextirnir hækka í [aðstæður eins og lýst er í B-hluta] gæti árleg hlutfallstala kostnaðar hækkað í [færið inn viðbótar-árlega hlutfallstölu kostnaðar sem samsvarar aðstæðunum].</p> <p>(Ef við á) Vinsamlegast athugið að þessi árlega hlutfallstala kostnaðar er reiknuð út á þeim grundvelli að vextir haldist stöðugir, eins og þeir eru festir fyrir upphafstímabilið, allan lánstímann.</p> <p>(Ef við á) Lánveitandi veit ekki hver eftirfarandi kostnaður er og hann er því ekki tekinn með í árlega hlutfallstölu kostnaðar. [Kostnaður]</p> <p>(Ef við á) Þú þarft að greiða gjald fyrir að skrá fasteignalánið.</p> <p>Vinsamlegast gangið úr skugga um að þér sé kunnugt um alla aðra skatta og kostnað í tengslum við lán þitt.</p>
5. þáttur. Tíðni og fjöldi greiðslna
<p>Endurgreiðslutíðni: [tíðni]</p> <p>Fjöldi greiðslna: [fjöldi]</p>
6. þáttur. Fjárhæð reglulegra endurgreiðslna.
[Fjárhæð][gjaldmiðill]

Tekjur þínar gætu breyst. Vinsamlegast hafðu í huga áhrif þess ef tekjur þínar lækka á getu þína til að standa undir [tíðni] reglulegum endurgreiðslum.

(Ef við á) Þar sem [þetta lán/hluti af þessu láni] er afborgunarlaust þarft þú að gera sérstakan samning um endurgreiðslu [færið inn fjárhæð láns sem er afborgunarlaust] sem þú munt skulda við lok lánstímans. Munið eftir að gera ráð fyrir aukagreiðslum sem gæti þurft að bæta við reglulegar endurgreiðslur sem sýndar eru hér, t.d. vegna viðbótarþjónustu.

(Ef við á) Vextirnir á [hluta af] láninu gætu breyst. Þetta þýðir að fjárhæð reglulegra endurgreiðslna gæti hækkað eða lækkað. Ef t.d. vextirnir hækka í [aðstæður eins og lýst er í B-hluta] gætu reglulegar endurgreiðslur þínar hækkað í [færið inn fjárhæð reglulegrar endurgreiðslu sem samsvarar þeim aðstæðum].

(Ef við á) Bæði höfuðstóll og reglulegar endurgreiðslur lánsins geta hækkað samhliða hækkunum á vísitölu neysluverðs þar sem lánið er verðtryggt.

(Ef við á) Virði fjárhæðarinnar sem þú þarft að greiða í [heimagjaldmiðli neytanda] [tíðni reglulegra endurgreiðslna] gæti breyst. (Ef við á) Greiðslur þínar gætu hækkað í [færið inn hámarksfjárhæð í heimagjaldmiðli neytanda] [færið inn tímabil]. (Ef við á) Ef t.d. virði [heimagjaldmiðils neytanda] fellur um 20% gagnvart [gjaldmiðill láns] myndir þú þurfa að greiða auka [færið inn fjárhæð í heimagjaldmiðli neytanda] [færið inn tímabil]. Reglulegar endurgreiðslur þínar gætu hækkað umfram það.

(Ef við á) Gengið sem notað er til að breyta reglulegri endurgreiðslu þinni úr [gjaldmiðill láns] í [heimagjaldmiðill neytanda] er gengið sem birt er af [færið inn nafn stofnunar sem birtir gengi] þann [dagsetning] eða er reiknað út þann [dagsetning] með [færið inn nafn viðmiðunar eða reikni-aðferðar].

(Ef við á) [Upplýsingar um lán þar sem vöxtum er frestað]

(Ef við á) 7. þáttur. Lýsandi niðurgreiðslutafla

Þessi tafla sýnir fjárhæð til greiðslu [tíðni].

Reglulegar endurgreiðslur (dálkur [nr.]) eru samtala vaxta til greiðslu (dálkur [nr.]), ef við á, höfuðstólsgreiðsla (dálkur [nr.]), ef við á, áætlaðar verðbætur (dálkur [nr.]) og, ef við á, annar kostnaður (dálkur [nr.]).

(Ef við á) Kostnaðurinn í dálknum „annar kostnaður“ á við um [listi yfir kostnað]. Eftirstöðvar (dálkur [nr.]) er fjárhæð lánsins sem eftir á að endurgreiða eftir hverja reglulega endurgreiðslu.

(Ef við á) Greiðslur og eftirstöðvar með verðbótum (dálkur [nr.]) er fjárhæð lánsins sem eftir á að endurgreiða eftir hverja reglulega endurgreiðslu ásamt áætluðum verðbótum sem bætt er við höfuðstól.

[Tafla]

8. þáttur. Viðbótarfjármálaþjónusta
<p>Neytandi skal uppfylla eftirfarandi skilyrði til að eiga kost á lántöku með þeim skilmálum sem lýst er í þessu skjali.</p> <p>[Skilyrði]</p> <p>(Ef við á) Vinsamlegast athugið að lánsskilmálar sem lýst er í þessu skjali (þ.m.t. vextirnir) geta breyst ef þú uppfyllir ekki fyrrgreind skilyrði.</p> <p>(Ef við á) Vinsamlegast athugið, það að binda endi á einhverja af viðbótarþjónustum í tengslum við lánið getur leitt til eftirfarandi afleiðinga:</p> <p>[Afleiðingar]</p>
9. þáttur. Greiðsla fyrir gjalddaga
<p>Þú hefur kost á að endurgreiða þetta lán fyrir gjalddaga, annaðhvort að fullu eða að hluta til.</p> <p>(Ef við á) [Skilyrði]</p> <p>(Ef við á) Uppgreiðslugjald: [færið inn fjárhæð eða, ef það er ekki mögulegt, reikniaðferð]</p> <p>(Ef við á) Ef þú ákveður að endurgreiða þetta lán fyrir gjalddaga, vinsamlegast hafðu samband við okkur til að fá staðfest rétt uppgreiðslugjald á þeim tíma.</p>
10. þáttur. Sveigjanleg sammingsákvæði.
<p>(Ef við á) [Upplýsingar um flytjanleika/kröfuhafaskipti] Þú átt kost á að flytja lán þitt [til annars lánveitanda][eða] [yfir á aðra fasteign]. [Færið inn skilyrði]</p> <p>(Ef við á) Þú átt ekki kost á að flytja þetta lán [til annars lánveitanda] [eða] [á aðra eign].</p> <p>(Ef við á) Önnur sveigjanleg sammingsákvæði: [færið inn útskýringu á öðrum sveigjanlegum sammingsákvæðum sem skráð eru í B-hluta og, ef lánveitandi kys, alla aðra skilmála sem hann býður upp á sem hluta af samningnum sem ekki er getið um í fyrri liðum].</p>
11. þáttur. Annar réttur neytanda
<p>(Ef við á) Þú hefur [lengd umhugsunartíma] eftir [upphaf umhugsunartíma] til umhugsunar áður en þú skuldbindur þig til að taka þetta lán. (Ef við á) Þegar þú hefur fengið samninginn frá lánveitanda mátt þú ekki samþykkja hann fyrir lok [tímabil umhugsunartíma].</p> <p>Í [tímalengd frests til að falla frá samningnum] eftir [upphaf frests til að falla frá samningi] getur þú nýtt rétt þinn til að falla frá samningnum. [Skilyrði] [Færið inn aðferð]</p> <p>(Ef við á) Þú gætir glatað rétti þínum til að falla frá samningnum ef þú kaupir eða selur eign sem tengist þessum samningi á þessu tímabili.</p>



<p>(Ef við á) Ákveðir þú að nýta rétt þinn til að falla frá [samningnum], vinsamlegast staðfestu hvort þú viljir áfram vera bundinn öðrum skyldum að því er varðar lánið [þ.m.t. viðbótarþjónustu í tengslum við lánið] [, sem um getur í 8. þætti].</p>
<p>12. þáttur. Kvartanir</p>
<p>Ef þú hefur kvartanir fram að færa vinsamlegast hafðu samband við [færið inn innri tengilið og hvernig neytandi fær upplýsingar um meðhöndlun kvartana].</p> <p>(Ef við á) Hámarkstími fyrir meðhöndlun kvartana [tímabil]</p> <p>(Ef við á) [Ef við leysum ekki úr kvörtuninni innanhúss með fullnægjandi hætti að þínu mati,] getur þú einnig haft samband við: [færið inn nafn utanaðkomandi úrskurðaraðila vegna kvartana og úrlausnar utan dómstóla] (Ef við á) eða hafið samband við FIN-NET vegna upplýsinga um jafngilda stofnun í þínu landi.</p>
<p>13. þáttur. Afleiðingar þess fyrir neytanda ef hann fer ekki að ákvæðum samnings.</p>
<p>[Tegund tilvika þegar ekki er farið að tilskildum ákvæðum]</p> <p>[Fjárhagslegar afleiðingar og/eða réttaráhrif]</p> <p>Ef þú lendir í vandræðum með að standa skil á [tíðni] endurgreiðslum þínum, vinsamlegast hafðu samband við okkur undir eins til að kanna mögulegar lausnir.</p> <p>(Ef við á) Sem síðasta úrræði gæti heimili þitt verið selt nauðungarsölu ef þú stendur ekki skil á greiðslum.</p>
<p>(Ef við á) 14. þáttur. Viðbótarupplýsingar</p>
<p>(Ef við á) [Upplýsingar um gildandi lög um samninginn]</p> <p>(Ef lánveitandi ætlar að nota annað tungumál en tungumál staðlaða eyðublaðsins) Upplýsingar og samningsskilmálar verða settir fram á [tungumál]. Með samþykki þínu höfum við í hyggju að eiga samskipti á [tungumál, eitt eða fleiri] á lánstíma samnings um fasteignalán.</p> <p>(Ef við á) [Þú átt rétt á því að fá drög að samningi um fasteignalán samhliða þessu staðlaða eyðublaði.]</p>
<p>15. þáttur. Eftirlitsaðili</p>
<p>Þessi lánveitandi er undir eftirliti [Nafn/Nöfn og veffang/vefföng eftirlitsyfirvalds/eftirlitsyfirvalda]</p> <p>(Ef við á) Þessi lánamiðlari er undir eftirliti [Nafn og veffang eftirlitsyfirvalds].</p>

**B-HLUTI**  
**Forsendur sem byggja skal á við útfyllingu staðlaðs eyðublaðs**  
**með upplýsingum um fasteignalán til neytenda**

Við útfyllingu á staðlaða eyðublaðinu skv. A-hluta skal byggt á eftirfarandi forsendum:

**Inngangstexti.**

- 1) Leggja skal tilhlýðilega áherslu á gildistíma eyðublaðsins, þ.e. hversu lengi upplýsingar sem fram koma í eyðublaðinu gilda. Að því er varðar þennan þátt merkir „gildistími“ tímann sem upplýsingarnar, m.a. um útlánsvexti, í staðlaða eyðublaðinu standa óbreyttar og gilda ef lánveitandi ákveður að veita lánið fyrir lok gildistíma. Ef ákvörðun á gildandi útlánsvöxtum og öðrum kostnaði er háð niðurstöðu við sölu undirliggjandi skuldabréfa geta endanlegir útlánsvextir og annar kostnaður verið annar en sá sem tilgreindur er. Aðeins við þær aðstæður skal mæla fyrir um að gildistími gildi ekki um útlánsvexti og annan kostnað með því að bæta við orðunum: „fyrir utan vexti og annan kostnað“.

**1. þáttur. Lánveitandi**

- 1) Nafn, sími og heimilisfang lánveitanda vísa til upplýsinga, sem neytandi getur notað vegna samskipta við lánveitanda.
- 2) Upplýsingar um tölvupóstfang, bréfasímanúmer, veffang og tengilið/stað eru valkvæðar.
- 3) Í samræmi við II. kafla laga nr. 33/2005 um fjarsölu á fjármálaþjónustu skal lánveitandi, þegar viðskiptin eru boðin í fjarsölu, tilgreina, ef við á, nafn og heimilisfang fulltrúa síns í því aðildarríki þar sem neytandi hefur búsetu. Valkvætt er hvort upplýsingar um símanúmer, tölvupóstfang og veffang fulltrúa eru veittar.
- 4) Ef 2. þáttur á ekki við skal lánveitandi upplýsa neytanda um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt og á hvaða grundvelli. Lánveitandi skal notast við staðlað orðalag eyðublaðsins til þess.

**(Ef við á) 2. þáttur. Lánamiðlari.**

Ef lánamiðlari veitir neytandanum upplýsingarnar um fasteignalán skal hann jafnframt veita eftirfarandi upplýsingar:

- 1) Nafn, símanúmer og heimilisfang lánamiðlara vísa til upplýsinga sem neytandi getur notað vegna samskipta við lánamiðlara.
- 2) Upplýsingar um tölvupóstfang, bréfasímanúmer, veffang og tengilið/stað eru valkvæðar.
- 3) Hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt og á hvaða grundvelli. Lánamiðlari skal notast við staðlað orðalag eyðublaðsins til þess.
- 4) Útskýring á því með hvaða hætti lánamiðlara er umbunað fyrir vinnu sína. Ef hann fær umboðslaun frá lánveitanda, fjárhæð þeirra og, ef nafnið er annað en nafnið í 1. þætti, skal gefa upp nafn lánveitanda.

**3. þáttur. Helstu eiginleikar lánsins.**

- 1) Í þessum þætti skal útskýra helstu eiginleika lánsins, þ.m.t. virði og gjaldmiðil og mögulega áhættu í tengslum við útlánsvextina, þ.m.t. þá sem um getur í 8. lið þessa þáttar, og niðurgreiðslufyrirkomulag.
- 2) Ef gjaldmiðill lánsins er annar en heimagjaldmiðill neytanda skal lánveitandi tilgreina að neytandi muni reglulega fá viðvörðun, a.m.k. þegar gengið sveiflast um meira en 20%, jafnframt hvort hann eigi rétt á að breyta eftirstöðvum fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum í íslenskar krónur eða möguleika á að endursemjja um skilyrðin og annað fyrirkomulag sem neytanda býðst til að takmarka gengisáhættu. Ef ákvæði er í samningi um fasteignalán um að takmarka gengisáhættu skal lánveitandi tilgreina hámarksfjárhæð sem neytandi gæti þurft að endurgreiða. Ef engin ákvæði eru í samningi sem takmarka gengisáhættu neytanda vegna flökts gengis sem er minna en 20% skal lánveitandi tilgreina lýsingu á áhrifum 20% falls á gengi heimagjaldmiðils neytanda gagnvart gjaldmiðli lánsins.

- 3) Lánstími skal settur fram í árum eða mánuðum, hvort sem á betur við. Ef lánstími getur breyst á lánstíma skal lánveitandi útskýra hvenær og við hvaða skilyrði það getur gerst. Ef lánið er opið, t.d. vegna tryggðs kreditkorts, skal lánveitandi tiltaka það greinilega.
- 4) Tegund láns skal tilgreind greinilega (t.d. veðlán, lán til húsnæðiskaupa eða tryggt kreditkort). Lýsingin á tegund láns skal tilgreina greinilega með hvaða hætti skal endurgreiða höfuðstól og vexti á lánstíma (þ.e. niðurgreiðslufyrirkomulag), þar sem kemur skýrt fram hvort samningurinn feli í sér endurgreiðslu höfuðstóls eða einungis vaxtagreiðslur (afborgunarlaust lán), eða blöndu beggja.
- 5) Ef allt lánið eða hluti þess er afborgunarlaust skal setja inn yfirlýsingu, sem tilgreinir það greinilega, í lok þessa þáttar, með orðalaginu í A-hluta.
- 6) Í þessum þætti skal útskýra hvort útlánsvextirnir séu fastir eða breytilegir og, ef við á, tímabilið sem þeir eru fastir; tíðni síðari endurskoðana og hvort um sé að ræða takmarkanir á breytileika útlánsvaxta, s.s. þak eða lágmark. Reiknireglan sem notuð er við endurskoðun útlánsvaxta og mismunandi þátta þeirra (t.d. viðmiðunarvextir og vaxtaálag) skal útskýrð. Lánveitandi skal tilgreina, t.d. með veffangi, hvar má finna frekari upplýsingar um vísitölur eða vexti sem beitt er í reiknireglu, t.d. Euribor-vextir eða viðmiðunarvextir seðlabanka.
- 7) Ef beitt er mismunandi útlánsvöxtum við mismunandi aðstæður skal veita upplýsingar um alla gildandi vexti.
- 8) „Heildarfjárhæð sem skal endurgreiða“ samsvarar heildarfjárhæð sem neytandi þarf að greiða. Hún skal sýnd sem samtala lánsfjárhæðar og heildarlántökukostnaðar neytanda. Ef útlánsvextir eru ekki fastir allan samningstímamann skal lögð áhersla á að þessi fjárhæð sé lýsandi og gæti breyst, einkum í tengslum við breytileika útlánsvaxta.
- 9) Ef tryggja á lánið með fasteignaveði eða annarri sambærilegri tryggingu eða með réttindum í tengslum við fasteignina skal lánveitandi vekja athygli neytanda á því. Lánveitandi skal tilgreina, ef við á, matsvirði fasteignar eða annarrar tryggingar.
- 10) Lánveitandi skal tilgreina, ef við á, annaðhvort:
  - a) „hámark lánsfjárhæðar sem stendur til boða í hlutfalli við virði eignarinnar“, sem tilgreinir veðhlutfall. Þessu hlutfalli skal fylgja dæmi að raungildi um hámarksfjárhæð sem unnt er að taka að láni fyrir tiltekið verðmæti eignar, eða
  - b) „lágmarksvirði eignar sem þarf til að lánveitandi láni þá fjárhæð sem lýst er“.
- 11) Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma að hluta með föstum vöxtum og að hluta með breytilegum vöxtum) skal það endurspeglast í tilgreiningu á tegund láns og umbeðnar upplýsingar skulu veittar fyrir hvern hluta lánsins.

#### 4. þáttur. Vextir og annar kostnaður.

- 1) Tilvísanir í „vexti“ jafngilda útlánsvöxtum.
- 2) Tilgreina skal útlánsvextina sem hundraðshluta. Ef útlánsvextirnir eru breytilegir og byggjast á viðmiðunarvöxtum getur lánveitandi tilgreint útlánsvexti með því að gefa upp viðmiðunarvexti og hundraðshluta álags lánveitanda. Lánveitandi skal þó tilgreina gildi viðmiðunarvaxta daginn sem staðlaða eyðublaðið er gefið út.  
Ef útlánsvextirnir eru breytilegir skulu upplýsingarnar fela í sér: a) forsendur sem notaðar eru til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar, b) ef við á, gildandi þök og lágmark og c) viðvörðun þess efnis að breytileiki gæti haft áhrif á raunverulega árlega hlutfallstölu kostnaðar. Til að vekja athygli neytanda skal leturgerðin sem notuð er vegna viðvörðunar vera stærri og með áberandi hætti í meginmáli staðlaða eyðublaðsins. Viðvörðuninni skal fylgja skýringardæmi um árlega hlutfallstölu kostnaðar. Ef þak er á útlánsvöxtum skal dæmið gera ráð fyrir því að útlánsvextir hækki strax og mögulegt er í hæsta gildi sem gert er ráð fyrir í samningnum. Ef ekkert þak er skal í dæminu sýna árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við hæstu útlánsvexti sambærilegra lána lánveitanda síðastliðin 20 ár, eða ef lengsta tímabil sem upplýsingar um slík undirliggjandi gögn vegna útreiknings á útlánsvöxtum ná yfir er styttra en 20 ár þá lengsta tímabilið sem slíkar upplýsingar liggja fyrir eða, ef við á, á grundvelli hæsta gildis allra utanaðkomandi viðmiðunarvaxta sem notaðir eru til að reikna út útlánsvexti lánveitanda. Slíkar kröfur skulu ekki gilda um samninga um fasteignalán þar sem útlánsvextir eru fastir til fimm ára eða lengur og má síðan festa aftur að nýju til ákveðins

tímabils í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda. Að því er varðar samninga um fasteignalán þar sem útlánsvextirnir eru fastir til fimm ára eða lengur og síðan er mögulegt að festa þá aftur að nýju til ákveðins tímabils í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda skulu upplýsingarnar fela í sér viðvörðun um að árleg hlutfallstala kostnaðar sé reiknuð út á grundvelli útlánsvaxta á upphaflega tímabilinu. Viðvörðuninni skal fylgja dæmi um árlega hlutfallstölu kostnaðar sem reiknuð er út í samræmi við 1. málsl. 3. mgr. 18. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016. Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma að hluta með föstum vöxtum og að hluta með breytilegum vöxtum) skal veita upplýsingar um hvern hluta lánsins.

- 3) Í þættinum um „aðra þætti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar“ skal skrá allan annan kostnað sem tekinn er með í árlega hlutfallstölu kostnaðar, hvort sem hann greiðist í eitt skipti eða reglulega. Lánveitandi skal skrá allan kostnað eftir flokkum (kostnaður sem greiddur er í eitt skipti, reglulegur kostnaður sem er innifalinn í reglulegum endurgreiðslum og kostnaður sem skal greiða reglulega en er ekki innifalinn í reglulegum endurgreiðslum), tilgreina fjárhæð kostnaðar, hverjum hann skuli greiddur og hvenær. Þetta þarf ekki að fela í sér kostnað sem stofnað er til vegna brota á samningsbundnum skyldum. Ef fjárhæðin er ekki þekkt skal lánveitandi gefa upplýsingar um fjárhæðina ef mögulegt er eða, ef það er ekki mögulegt, hvernig fjárhæðin er reiknuð út og tilgreina að fjárhæðin sem gefin er upp sé aðeins til leiðbeiningar. Ef tiltekinn kostnaður er ekki tekinn með í árlega hlutfallstölu kostnaðar vegna þess að hann er óþekktur lánveitanda skal lögð áhersla á það.

Ef neytandi hefur upplýst lánveitanda um einn eða fleiri þætti þess láns sem hann hefur áhuga á, s.s. lánstíma og heildarfjárhæð láns, skal lánveitandi, þar sem mögulegt er, nota þá þætti; ef samningur gefur kost á mismunandi nýtingarmöguleikum með mismunandi kostnaði eða útlánsvöxtum og lánveitandi beitir forsendunum sem settar eru fram í 4. gr. II. viðauka skal hann tilgreina að aðrir nýtingarmöguleikar fyrir þessa tegund samnings gætu leitt til hærri árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Ef skilyrðin um lánanýtingu eru notuð til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar skal lánveitandi leggja áherslu á kostnaðinn sem fylgir öðrum nýtingarmöguleikum sem eru ekki endilega þeir sömu og notaðir eru við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.

- 4) Ef greiða þarf gjald fyrir skráningu veðláns eða sambærilegra trygginga skal birta upplýsingar um það í þessum þætti, ef það er þekkt, eða ef það er ekki mögulegt skal birta upplýsingar um grundvöll ákvörðunar fjárhæðar. Ef gjaldið er þekkt og það er innifalið í árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal skrá fjárhæð þess undir „Kostnaður sem skal greiddur í eitt skipti“. Ef lánveitandi þekkir ekki gjaldið og það er því ekki tekið með við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal tilgreina gjaldið greinilega á listanum yfir kostnað sem ekki er kunnur lánveitanda. Í báðum tilvikunum skal nota staðlað orðalag í A-hluta.

#### 5. þáttur. Tíðni og fjöldi greiðslna.

- 1) Ef greiðslur skulu vera reglulegar skal tilgreina tíðni þeirra (t.d. mánaðarlegar). Ef tíðni greiðslna verður óregluleg skal útskýra það með skýrum hætti fyrir neytanda.
- 2) Fjöldi greiðslna sem tilgreindar eru skal taka til alls lánstímans.

#### 6. þáttur. Fjárhæð hversrar reglulegrar endurgreiðslu.

- 1) Tilgreina skal gjaldmiðil lánsins og gjaldmiðil reglulegra endurgreiðslna með skýrum hætti.
- 2) Ef fjárhæð reglulegra endurgreiðslna getur breyst á lánstíma skal lánveitandi tilgreina tímabilið sem upphafleg regluleg endurgreiðsla helst óbreytt og hvenær og hversu oft eftir það hún getur breyst.
- 3) Ef allt lánið eða hluti þess er afborgunarlaust skal setja inn yfirlýsingu sem tilgreinir það greinilega í lok þessa þáttar, með orðalaginu í A-hluta.
- 4) Ef útlánsvextir eru breytilegir skal í upplýsingum vera yfirlýsing þess efnis, sbr. orðalag í A-hluta, og dæmi um hámarksfjárhæð reglulegrar endurgreiðslu. Ef þak er á útlánsvöxtum skal dæmið sýna fjárhæð reglulegrar endurgreiðslu ef útlánsvextir hækka upp að því. Ef ekkert þak er skal dæmið sýna reglulegar endurgreiðslur við hæstu útlánsvexti sambærilegra lána

lánveitanda síðastliðin 20 ár, eða ef lengsta tímabil sem upplýsingar um slík undirliggjandi gögn vegna útreiknings á útlánsvöxtum ná yfir er styttra en 20 ár þá lengsta tímabilið sem slíkar upplýsingar liggja fyrir eða, ef við á, á grundvelli hæsta gildis allra utanaðkomandi viðmiðunarvaxta sem notaðir eru til að reikna út útlánsvextina, ef við á. Krafan um að setja fram skýringardæmi gildir ekki um samninga um fasteignalán þar sem útlánsvextir eru fastir til fimm ára eða lengur og síðan er mögulegt að festa þá aftur að nýju til ákveðins tímabils í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda. Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma hluti með föstum vöxtum og hluti með breytilegum vöxtum) skal veita upplýsingar um hvern hluta lánsins og lánið í heild sinni.

- 5) (Ef við á) Ef gjaldmiðill lánsins er annar en heimagjaldmiðill neytanda, eða ef lánið er tengt við gjaldmiðil sem er annar en heimagjaldmiðill neytanda, skal lánveitandi setja fram tölulegt dæmi sem sýnir með skýrum hætti hvernig breytingar á viðeigandi gengi gætu haft áhrif á fjárhæð reglulegra endurgreiðslna og nota til þess orðalagið í A-hluta. Dæmið skal vera á grundvelli 20% lækkunar á virði heimagjaldmiðils neytanda ásamt áberandi yfirlýsingu um að reglulegar endurgreiðslur gætu hækkað um meira en þá fjárhæð sem gert er ráð fyrir í dæminu. Ef um er að ræða þak sem takmarkar hækkunina þannig að hún verður minni en 20% skal í stað þess tilgreina hámarksgildi reglulegra endurgreiðslna í gjaldmiðli neytandans og sleppa yfirlýsingunni um mögulegar frekari hækkanir.
- 6) Ef lánið er að öllu leyti eða að hluta til lán með breytilegum vöxtum og 3. liður á við skal dæmið í 5. lið gefið á grundvelli fjárhæðar reglulegra endurgreiðslna sem um getur í 1. lið.
- 7) Ef gjaldmiðill sem notaður er við reglulegar endurgreiðslur er annar en gjaldmiðill lánsins, eða ef hver regluleg endurgreiðsla sett fram í heimagjaldmiðli neytanda er háð samsvarandi fjárhæð í öðrum gjaldmiðli, skal í þessum þætti tilgreina dagsetningu þess gengis sem notað er við útreikning og annaðhvort gengið eða hvernig það verður ákvarðað og tíðni breytinga. Slík tilgreining skal, ef við á, fela í sér nafn stofnunar sem birtir gengið.
- 8) Ef um er að ræða lán þar sem reglulegar endurgreiðslur standa aðeins undir greiðslu á hluta vaxta skal útskýra hvenær og hvernig vextir eru lagðir við höfuðstól lánsins og hvaða áhrif það hefur á eftirstöðvar skuldar.

#### 7. þáttur. Lýsandi niðurgreiðslutafla.

- 1) Þessi þáttur skal tekinn með ef lánið er með föstum vöxtum allan lánstímann eða ef afborgunum af höfuðstól er frestað í upphafi lánstímans. Ef neytandi á rétt á því að fá uppfærða niðurgreiðslutöflu skal það tilgreint ásamt skilyrðunum sem veita neytandanum þann rétt.
- 2) Ef vextir láns eru breytanlegir skal lánveitandi tilgreina tímabilið sem upphaflegir útlánsvextir haldast óbreyttir.
- 3) Taflan sem skal vera í þessum þætti skal innihalda eftirfarandi dálka: „niðurgreiðsluáætlun“ (t.d. 1. mánuður, 2. mánuður, 3. mánuður), „fjárhæð reglulegrar endurgreiðslu“, „vextir til greiðslu við hverja reglulega endurgreiðslu“, (ef við á) „áætlaðar verðbætur“, (ef við á) „annar kostnaður sem innifalinn er í reglulegri endurgreiðslu“, „endurgreiðsla höfuðstóls við hverja reglulega endurgreiðslu“, „útiðstandandi höfuðstóll eftir hverja reglulega endurgreiðslu“ og (ef við á) „greiðslu og eftirstöðvar með verðbótum“ (dálkur [nr.]).
- 4) Fyrir fyrsta endurgreiðsluárið skal veita upplýsingar um hverja reglulega endurgreiðslu og tilgreina millisamtölu fyrir hvern dálk við lok þessa fyrsta árs. Fyrir síðari ár má veita upplýsingarnar á árlegum grunni. Bæta skal heildardálki við töfluna og gefa skal upp heildarfjárhæð fyrir hvern dálk. Heildarkostnaður við lánið sem neytandi greiðir (þ.e. samtala fjárhæða í dálknum „fjárhæð reglulegrar endurgreiðslu“) skal koma skýrt fram.
- 5) Ef útlánsvextir eru með fyrirvara um endurskoðun og fjárhæð reglulegrar endurgreiðslu eftir hverja endurskoðun er óþekkt getur lánveitandi tilgreint sömu fjárhæð reglulegrar endurgreiðslu allan lánstímann í töflunni. Í slíkum tilvikum skal lánveitandi vekja athygli neytanda á þeirri staðreynd með því að aðgreina fjárhæðirnar sem eru þekktar frá þeim óþekktu (t.d. með því að nota mismunandi leturgerð, ramma eða skyggingu). Þar að auki skal með skýrum og læsilegum texta útskýra fyrir hvaða tímabil fjárhæðirnar í töflunni geta breyst og með hvaða hætti.

## 8. þáttur. Viðbótarfjármálaþjónusta

- 1) Lánveitandi skal tilgreina hvort neytandi þurfi að kaupa viðbótarfjármálaþjónustu til að fá lán samkvæmt boðnum skilmálum. Ef gerð er krafa um að slík viðbótarþjónusta hafi tiltekna lágmarkseiginleika skal lýsa þeim í þessum þætti.
- 2) Ef samningurinn er boðinn ásamt annarri fjármálaþjónustu skal lánveitandi setja fram helstu eiginleika hennar og tilgreina skilmerkilega hvort neytandi hafi rétt á að segja upp samningnum eða fjármálaþjónustunni hvoru fyrir sig, skilyrði og áhrif þess, og, ef við á, mögulegar afleiðingar þess að segja upp fjármálaþjónustunni.

## 9. þáttur. Greiðsla fyrir gjalddaga.

- 1) Lánveitandi skal tilgreina að hvaða skilyrðum uppfylltum neytandi getur endurgreitt lánið fyrir gjalddaga, að hluta til eða að öllu leyti.
- 2) Í þættinum um uppgreiðslugjald skal lánveitandi vekja athygli neytanda á uppgreiðslugjaldi sem ber að greiða ef greitt er fyrir gjalddaga og tilgreina fjárhæðina þegar það er mögulegt. Í tilvikum þar sem fjárhæð uppgreiðslugjalds er háð mismunandi þáttum, s.s. endurgreiddri fjárhæð eða gildandi vöxtum þegar greitt er fyrir gjalddaga, skal lánveitandi tilgreina með hvaða hætti gjaldið er reiknað út og gefa upp hámarksfjárhæð þess, eða ef það er ekki mögulegt, skýringardæmi sem sýnir uppgreiðslugjald miðað við mismunandi aðstæður.

## 10. þáttur. Sveigjanleg samningsákvæði.

- 1) (Ef við á) Lánveitandi skal tilgreina heimildir og skilyrði fyrir framsali lánsins til annars lánveitanda að beiðni neytanda og til veðflutnings.
- 2) (Ef við á) Viðbótarskilmálar: Ef lánið felur í sér einhvern þeirra skilmála sem tilgreindir eru í 5. lið þessa þáttar skal tilgreina þessa skilmála og útskýra stuttlega: við hvaða aðstæður neytandi getur nýtt þessa skilmála; skilyrði í tengslum við skilmálana; hvort það að skilmálarnir séu hluti lánsins sem tryggt er með veði í fasteign eða sambærilegri tryggingu þýði að neytandi tapi lögboðinni vernd eða annarri vernd sem venjulega tengist skilmálanum; og fyrirtækinu sem veitir skilmálann (ef það er ekki lánveitandi).
- 3) Ef viðbótarskilmálinn felur í sér möguleikann á viðbótarláni skal í þessum þætti útskýra fyrir neytanda: heildarfjárhæð lánsins (þ.m.t. lánið sem tryggt er með veði í fasteign eða sambærilegri tryggingu); hvort viðbótarlánið sé tryggt eða ekki; viðeigandi útlánsvexti; og hvort lánveitingin sé háð eftirliti. Viðbótarlánsfjárhæðin skal annaðhvort vera innifalin í upphaflega lánshæfis- og greiðslumatinu eða, ef svo er ekki, skal það gert ljóst í þessum þætti að veiting viðbótarláns sé háð frekara mati á greiðslugetu neytandans.
- 4) Ef skilmálarnir fela í sér samning um sparnað skulu viðeigandi vextir koma fram.
- 5) Mögulegir viðbótarskilmálar eru: „Ofgreiðslur/vangreiðslur“ [greitt meira eða minna en regluleg endurgreiðsla sem upphaflega er krafist samkvæmt samningi]; „Greiðsluhlé“ [tímabil þar sem neytandi þarf ekki að standa skil á reglulegum endurgreiðslum]; „Endurlán“ [möguleiki neytanda til að fá aftur lánað það fjármagn sem þegar hefur verið veitt og endurgreitt]; „Viðbótarlán aðgengilegt án frekara samþykkis“; „Tryggð eða ótryggð viðbótarlántaka“ [í samræmi við 3. lið hér að ofan]; „Kreditkort“; „Tengdur tékkareikningur“; og „Tengdur sparireikningur“.
- 6) Lánveitandi getur boðið upp á aðra skilmála sem hluta af samningi en þá sem taldir eru upp í þessum þætti.

## 11. þáttur. Annar réttur neytanda

- 1) Lánveitandi skal skýra rétt neytanda til að falla frá samningi og, ef við, á annan rétt s.s. umhugsunartíma, flutning lánsins til annars lánveitanda (þ.m.t. kröfuhafaskipti). Tilgreina skal hvaða skilyrði gilda um nýtingu á þessum rétti, ferlið sem neytandi þarf að fylgja til að nýta þennan rétt, m.a. á hvaða heimilisfang skal senda tilkynninguna um að neytandi hyggist nýta sér rétt til að falla frá samningi, og samsvarandi gjöld (eftir því sem við á).
- 2) Ef neytandi á rétt til að falla frá samningi eða til umhugsunar skal það koma skýrt fram.
- 3) Ef viðskiptin eru boðin með fjarsölu skal, í samræmi við II. kafla laga nr. 33/2005 um

fjarsölu á fjármálaþjónustu, upplýsa neytanda um það hvort réttur til að falla frá samningi sé til staðar.

12. þáttur. Kvartanir.

- 1) Í þessum þætti skal tilgreina innri tengilið [nafn viðkomandi deildar] og aðferð til að hafa samband við hann til að kvarta [heimilisfang] eða [símanúmer] eða [tengiliður:] [samskipta-upplýsingar] og tengil á kvartanameðferðina á viðeigandi vefsíðu eða sambærilegum upplýsingamiðli.
- 2) Í honum skal tilgreina nafn viðeigandi utanaðkomandi úrskurðaraðila vegna kvartana og úrlausnar utan dómstóla og, ef kvörtun þarf fyrst að hafa farið í gegnum ferli hjá lánveitanda til að hægt sé að beina máli til úrskurðaraðila skal tilgreina það með orðalaginu í A-hluta.
- 3) Ef um er að ræða samninga við neytanda sem hefur heimilisfesti í öðru aðildarríki skal lánveitandi vísa til FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

13. þáttur. Afleiðingar þess fyrir neytanda ef hann fer ekki að ákvæðum samnings.

- 1) Ef vanræksla neytanda á skyldum sínum í tengslum við lánið getur haft fjárhagslegar eða lagalegar afleiðingar fyrir neytanda skal lánveitandi gera grein fyrir helstu tilvikum í þessum þætti (t.d. greiðsludráttur/vanskil, vanræksla skyldna sem settar eru fram í 8. þætti „Viðbótarfjármálaþjónusta“) og tilgreina hvar megi nálgast nánari upplýsingar.
- 2) Fyrir hvert þessara tilvika skal lánveitandi tilgreina, með skýrum og auðskiljanlegum hætti, viðurlögin eða afleiðingar sem þetta getur haft í för með sér. Leggja skal áherslu á alvarlegar afleiðingar (ef við á).
- 3) Ef mögulegt er að skila eða yfirfæra fasteign, sem notuð er til að tryggja lánið, til lánveitanda ef neytandi stendur ekki við skuldbindingar sínar í tengslum við lánið skal vera yfirlýsing þess efnis í þessum hluta, sbr. orðalag í A-hluta.

14. þáttur. Viðbótarupplýsingar.

- 1) Ef um er að ræða fjarsölu á fjármálaþjónustu skal í þessum þætti koma fram hvaða lög gilda um samninginn og hvaða dómstóll hefur lögsögu.
- 2) Ef lánveitandi ætlar að eiga samskipti við neytanda á lánstíma á öðru tungumáli en staðlaða eyðublaðið er á skal upplýsa um það og tilgreina tungumálið. Þessi málsgrein hefur ekki áhrif á 7. gr. laga um fjarsölu á fjármálaþjónustu, nr. 33/2005.
- 3) Lánveitandi eða lánamiðlari skal tilgreina rétt neytanda til að fá eða vera boðið, eftir því sem við á, afrit af drögum að samningi a.m.k. þegar tilboð sem er bindandi fyrir lánveitanda hefur verið lagt fram.

15. þáttur. Eftirlitsaðili.

- 1) Tilgreina skal viðeigandi yfirvald eða yfirvöld að því er varðar eftirlit áður en samningur um fasteignalán til neytanda er gerður.

VIÐAUKI II  
**Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.**

1. gr.

*Útreikningur á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.*

Árleg hlutfallstala kostnaðar skal reiknuð út í samræmi við eftirfarandi stærðfræðijöfnu:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l}$$

Merking stafa og tákna:

X er árleg hlutfallstala kostnaðar,

m er fjöldi ádrátta á láni neytanda,

k er númer ádráttar á láni neytanda, þannig að  $1 \leq k \leq m$ ,

$C_k$  er fjárhæð ádráttar k,

$t_k$  er tímabilið, í árum og hlutum úr ári, frá fyrsta ádrætti til ádráttar k, þannig að  $t_1 = 0$ ,

$m'$  er fjöldi greiðslna neytanda til lánveitanda,

l er númer greiðslu,

$D_l$  fjárhæð greiðslu l,

$s_l$  er tímabilið, í árum og hlutum úr ári, frá fyrsta ádrætti til greiðslu l.

*Athugasemdir:*

- a. Fjárhæðir sem aðilar greiða á mismunandi tíma þurfa ekki nauðsynlega að vera jafnháar og greiðast ekki nauðsynlega með jöfnu millibili.
- b. Upphafsdagsetning er dagsetning fyrsta ádráttar.
- c. Tímabilin milli dagsetninga sem eru notaðar við útreikninga skulu tilgreind í árum eða hlutum úr ári. Ár telst vera 365 dagar (eða 366 dagar á hlaupári), 52 vikur eða 12 jafn langir mánuðir. Mánuður telst vera 30,41666 dagar (þ.e.  $365/12$ ) og gildir þá einu hvort um hlaupár er að ræða eða ekki. Ekki er leyfilegt að nota önnur tímabil úr ári, t.d. ársfjórðunga. Ef ekki er unnt að tilgreina tímabil milli dagsetninga, sem eru notaðar við útreikninga, í heilum tímabilum, þ.e. vikum, mánuðum eða árum, skal reikna hluta úr ári með því að leggja saman heil tímabil sem hlutfall úr ári við hlutfall þeirra daga sem falla utan heilla tímabila af dagafjölda árs. Líta skal til þess með hversu löngu millibili ádrættir og greiðslur eiga sér stað þegar ákveðið er hvort styðjast skuli við vikur, mánuði eða ár. Við talningu daga:
  - i. skal telja hvern dag, þ.m.t. helgar- og orlofsdaga,
  - ii. skal telja heil tímabil og síðan daga til baka til dags fyrsta ádráttar,
  - iii. skal nota einfaldan frádrátt, þ.e. telja fjölda daga að fyrsta deginum undanskildum en að meðtöldum síðasta deginum. Dagar skulu tilgreindir í árum með því að deila með fjölda daga (365 eða 366 dagar) í heilu ári talið til baka frá síðasta degi sem fellur utan heils tímabils, til sama dags næstliðins árs.
- d. Niðurstöður útreikninganna skulu gefnar upp í hundradshlutum með nákvæmni upp á minnst einn aukastaf. Ef næsti aukastafur er 5 eða hærri skal námunda upp um einn.
- e. Unnt er að umskrifa jöfnuna að ofan með því að nota eina summu og hugtakið um hreint flæði ( $A_k$ ), sem verður jákvætt eða neikvætt, með öðrum orðum annaðhvort greitt út eða mótttekið á tímabilum l til n, sem eru gefin upp í árum, þ.e.:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k(1+X)^{-t_k}$$

S er þá núvirt flæði. S er jafnt og 0 ef núvirði ádrátta og endurgreiðslna er hið sama.



## 2. gr.

*Forsendur fyrir útreikningi á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.*

Við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skv. 1. gr. þessa viðauka skal gert ráð fyrir eftirfarandi forsendum:

- a. Við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal ákvarða heildarlántökukostnað neytanda. Ekki skulu meðtalin í útreikningi möguleg viðurlög eða sektargreiðslur vegna vanefnda.
- b. Kostnaður við að viðhalda reikningi hvort sem er fyrir greiðslur eða ádrætti, kostnaður við notkun greiðsluleiða og annar kostnaður í tengslum við greiðslufærslur skal vera innifalinn í heildarkostnaði af láni til neytanda nema valfrjálst sé að opna reikning og kostnaður við reikninginn sé sérstaklega og greinilega tekinn fram í samningi eða öðrum samningi sem gerður er við neytanda.
- c. Við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar skal gengið út frá því að samningur gildi umsaminn tíma og lánveitandi og neytandi standi við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum sammingsins.
- d. Ef samningur um fasteignalán heimilar breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum sem teljast hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, en ekki er unnt að meta hverju nemi við útreikning, skal reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstímans. Ef samningur um fasteignalán heimilar verðtryggingu skal útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar miðast við ársverðbólgu samkvæmt tólf mánaða breytingu vísitölu neysluverðs og þá forsendu að ársverðbólga verði óbreytt til loka lánstímans.

## 3. gr.

*Forsendur fyrir útreikningi á viðbótar-árlegri hlutfallstölu kostnaðar.*

Við útreikning á viðbótar-árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal gert ráð fyrir eftirfarandi forsendum:

- a. ef samningur um fasteignalán felur í sér breytilega vexti skal hún miðast við hámarksvexti samkvæmt ákvæðum sammings; ef samningur kveður ekki á um hámarksvexti skal hlutfallstalan miðast við hæstu ársvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðustu 20 ár eða ef lengsta tímabil sem upplýsingar um slík undirliggjandi gögn vegna útreiknings á útlánsvöxtum ná yfir er styttra en 20 ár þá lengsta tímabilið sem slíkar upplýsingar liggja fyrir eða, ef við á, á grundvelli hæsta gildis allra utanaðkomandi viðmiðunarvaxta sem notaðir eru til að reikna út útlánsvexti lánveitanda, eða
- b. ef samningur um fasteignalán kveður á um fasta vexti í upphafi sammings til fimm ára eða lengri tíma og í kjölfarið er samið um fasta vexti að nýju til ákveðins tímabils skal útreikningurinn aðeins taka til upphaflega fastvaxtatímabilsins og gera skal ráð fyrir að eftirstöðvar lánsins séu greiddar upp að því tímabili loknu.

## 4. gr.

*Viðbótarforsendur við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.*

Þar sem það á við skulu eftirfarandi forsendur einnig lagðar til grundvallar við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skv. 1. gr. þessa viðauka og viðbótar-árlegri hlutfallstölu kostnaðar skv. 3. gr. þessa viðauka:

- a. Ef samningur gerir neytanda kleift að draga á lánið að vild skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé nýtt þegar í stað og að fullu.
- b. Ef samningur gefur kost á mismunandi ádráttarleiðum með mismunandi kostnaði eða útlánsvöxtum skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé nýtt með hæsta kostnaði og á hæstu útlánsvöxtum algengustu ádráttarleiðarinnar fyrir þessa tegund sammings.
- c. Ef neytanda er heimilt samkvæmt samningi að draga á lánið að vild, en á mismunandi ádráttarleiðir eru settar takmarkanir á lánsfjárhæð og tímabil, skal litið svo á að lánsfjárhæðin sé nýtt á fyrsta degi sem kveðið er á um í samningi og í samræmi við þessar takmarkanir.

- d. Ef útlánsvextir og kostnaður eru háðir lánstíma eða lánsfjárhæð skal litið svo á að hæstu útlánsvextirnir og kostnaðurinn gildi út lánstímann.
- e. Útreikningur á árlegri hlutfallstölu fasteignalána til neytenda, þar sem samið er um fasta útlánsvexti fyrir tiltekið upphafstímabil, en við lok þess eru nýir útlánsvextir ákvarðaðir og þeim breytt eftir það með reglulegu millibili samkvæmt umsömdu viðmiði, skal í útreikningum á árlegri hlutfallstölu kostnaðar miða ákvörðun vaxta að loknu upphafstímabili við gildi umsamins viðmiðs þegar reiknað er.
- f. Ef ekki hefur verið samið um hámark lánsfjárhæðar er gert ráð fyrir að það sé 170.000 evrur eða samsvarandi fjárhæð í íslenskum krónum samkvæmt opinberri gengisskráningu Seðlabanka Íslands hverju sinni. Ef um er að ræða samninga um fasteignalán til neytenda, aðra en ábyrgðarskuldbindingar eða ábyrgðir, sem gerðir eru í öðrum tilgangi en að kaupa eða eignast réttindi í fasteign eða landi, yfirdrætti, debetkort með greiðslufresti eða kreditkort skal gert ráð fyrir að þakið sé 1.500 evrur.
- g. Þegar um er að ræða samninga aðra en yfirdráttarheimildir og opna samninga sem um getur í forsendunum sem settar eru fram í d- og e-lið:
  - i. ef ekki er unnt að ákvarða dagsetningu eða fjárhæð á endurgreiðslu á höfuðstól sem neytanda ber að inna af hendi skal gera ráð fyrir því að endurgreiðsla fari fram á fyrsta degi, sem kveðið er á um í samningnum, og nemi lægstu fjárhæð sem kveðið er á um í honum,
  - ii. ef ekki er unnt að ákvarða tímabilið milli dagsetningar fyrsta ádráttar og dagsetningar fyrstu endurgreiðslu neytandans skal gert ráð fyrir að það sé stysta tímabilið.
- h. Ef ekki er unnt að ganga úr skugga um dagsetningu eða fjárhæð greiðslu, sem neytandi skal inna af hendi, út frá samningnum eða forsendunum, sem settar eru fram í d-, e- eða f-lið, skal gera ráð fyrir því að greiðsla sé innt af hendi í samræmi við dagsetningar og skilyrði, sem lánveitandi fer fram á, og þegar slíkt liggur ekki fyrir skal eftirfarandi gilda:
  - i. vaxtakostnaður greiðist ásamt endurgreiðslum á höfuðstól,
  - ii. gjald utan vaxta, sem sett er fram sem eingreiðsla greiðist daginn sem samningi lýkur,
  - iii. gjöld önnur en vextir sem skiptast í margar greiðslur greiðast með reglulegu millibili og hefjast á degi fyrstu endurgreiðslu á höfuðstól og sé fjárhæð slíkra greiðslna ekki þekkt skal gera ráð fyrir jöfnum greiðslum,
  - iv. með lokagreiðslu eru eftirstöðvar höfuðstóls greiddar að fullu, einnig önnur gjöld, ef einhver eru.
- i. Þegar um er að ræða yfirdráttarheimild skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé fullnýtt út lánstímann. Ef lánstími yfirdráttarheimildar er ekki þekktur skal, við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, gera ráð fyrir að hann sé þrjú mánuðir.
- j. Þegar um er að ræða brúarlán skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé fullnýtt út lánstímann. Ef lánstíminn er ekki þekktur skal, við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, gera ráð fyrir að hann sé tólf mánuðir.
- k. Þegar um er að ræða opinn samning sem ekki er yfirdráttarheimild skal gera ráð fyrir:
  - i. í tilviki samninga, sem gerðir eru í þeim tilgangi að kaupa eða eignast réttindi í fasteign, að lánið sé veitt til 20 ára frá fyrsta ádrætti láns og að lokagreiðsla neytanda endurgreiði að fullu höfuðstól, vexti og annan kostnað, ef um hann er að ræða; í tilviki samninga, sem gerðir eru í öðrum tilgangi en að kaupa eða eignast réttindi í fasteign eða vegna debet- eða kreditkorta sem ekki þarf að gera upp að fullu um hver mánaðamót, skal þetta tímabil vera eitt ár,
  - ii. að neytandi endurgreiði höfuðstól með jöfnum mánaðargreiðslum, sem hefjast einum mánuði eftir þann dag, sem fyrsti ádráttur fer fram. Þegar eingöngu skal endurgreiða höfuðstólinn að fullu í formi eingreiðslna á hverju greiðslutímabili, skal þó gera ráð fyrir að neytandi dragi á og endurgreiði í áföngum allan höfuðstólinn á eins árs tímabili. Miða skal vexti og önnur gjöld við slíka ádrætti og endurgreiðslu höfuðstóls og eins og kveðið er á um í samningnum.

Að því er varðar þetta atriði telst opinn samningur vera samningur, sem ekki miðast við tiltekinn tíma og tekur til lána, sem eru endurgreiðanleg að fullu innan tiltekins tímabils eða að því loknu, og sem draga má aftur á þegar þau hafa verið endurgreidd.

- l. Þegar um er að ræða ábyrgðarskuldbindingar eða ábyrgðir skal heildarfjárhæð lánsins talin vera fullnýtt með einni úttekt við aðra af eftirfarandi dagsetningum, hvor sem fyrir kemur:
  - i. þá dagsetningu sem síðast er mögulegt að draga á lánið sem ábyrgðarskuldbindingin eða ábyrgðin er til tryggingar á eða
  - ii. í tilviki rúllandi samnings (e. *rolling credit agreement*), við lok upphaflegs tímabils áður en kemur að framlengingu hans,
- m. ef um er að ræða samninga um sameiginlegt eignarhald:
  - i. teljast greiðslur neytanda hafa átt sér stað síðasta daginn eða síðustu dagana sem heimilt er samkvæmt samningnum,
  - ii. skal gera ráð fyrir að hlutfallslegar hækkanir á virði fasteignarinnar sem tryggir samninginn um sameiginlegt eignarhald, og stig verðbólguvísitölu sem um getur í samningnum, sé hlutfall sem er jafnt því sem hærra er af núverandi verðbólgu markmiði seðlabanka eða verðbólguástigi í aðildarríkinu þar sem fasteignin er staðsett þegar samningurinn er gerður eða 0% ef þetta hlutfall er neikvætt.