

## REGLUR

### um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda.

#### 1. gr.

##### *Gildissvið og markmið.*

Reglur þessar gilda um samninga um fasteignalán sem lánveitendur gera í atvinnuskyni við neytendur, sbr. 2. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, með þeim takmörkunum sem greinir í 3. gr. sömu laga. Reglurnar gilda ekki um samninga um fasteignalán vegna endurfjármögnunar sökum greiðsluferfiðleika neytenda, sem kann að hækka höfuðstól láns.

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

#### 2. gr.

##### *Skilgreiningar.*

Í reglum þessum merkir:

1. *Fjármögnun kaupa á fyrstu fasteign:* Veiting fasteignaláns til neytanda sem ekki hefur áður verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis.
2. *Greiðslubyrði fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda:* Hlutfall greiðslubyrðar neytanda af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum, lýst sem hundraðshluta og reiknað út í samræmi við ákvæði 27. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, og reglur þessar.
3. *Greiðsluferfiðleikar:* Með greiðsluferfiðleikum er í reglum þessum átt við greiðsluferfiðleika eins og þeir eru skilgreindir í lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.
4. *Ráðstöfunartekjur:* Með ráðstöfunartekjum er í reglum þessum átt við ráðstöfunartekjur eins og þær eru skilgreindar í lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, og er almennt miðað við, við gerð lánsþæfis- og greiðslumats.
5. *Lánveitandi:* Með lánveitanda er í reglum þessum átt við lánveitanda eins og hann er skilgreindur í lögum um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.

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

#### 3. gr.

##### *Hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda.*

Hámark mánaðarlegrar greiðslubyrðar fasteignalána skal vera 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum neytanda þegar fasteignalán er veitt. Hámarkið skal þó vera 40% 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:

$$\text{Hámark greiðslubyrðar} = 35\% + \left(\frac{n}{m}\right) \times 5\%$$

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

#### 4. gr.

##### *Viðmið við útreikning hámarks greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda.*

Við útreikning hámarks greiðslubyrðar fasteignalána skv. 3. gr. er lánveitanda heimilt að miða við lán með jöfnum greiðslum og lánstíma að hámarki 40 ár fyrir óverðtryggð fasteignalán og að hámarki 30 ár fyrir verðtryggð lán, óháð greiðslufyrirkomulagi og lánstíma samkvæmt hlutaðeigandi samningi um fasteignalán.

Við útreikning hámarks greiðslubyrðar fasteignalána skv. 3. gr. skal að lágmarki miða við sammingsvexti viðkomandi láns eða lána.

5. gr.

*Undanþága frá hámarki greiðslubyrðar fasteignalána  
í hlutfalli við tekjur neytenda.*

Lánveitanda er heimilt að veita 5% af heildarfjárhæð veittra fasteignalána á hverjum ársfjórðungi til neytenda með greiðslubyrði fasteignalána umfram hámark skv. 3. gr. reglna þessara.

6. gr.

*Gagnaskil.*

Lánveitandi skal senda Seðlabanka Íslands 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 Seðlabankinn ákveður, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, og 1. mgr. 9. gr. laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 87/1998.

7. gr.

*Viðurlög.*

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

8. gr.

*Gildistaka.*

Reglur þessar, sem settar eru með heimild í 27. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, og hafa verið samþykktar af fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands, öðlast gildi 1. desember 2021 og gilda um samninga um fasteignalán sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Við gildistöku þeirra falla úr gildi reglur nr. 1077/2021 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda.

*Seðlabanka Íslands, 10. nóvember 2021.*

**Ásgeir Jónsson**  
seðlabankastjóri.

**Rannveig Júníusdóttir**  
framkvæmdastjóri.