

REGLUR

um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda.

1. gr.

Gildissvið og markmið.

Reglur þessar gilda um samninga um fasteignalán sem lánveitendur gera í atvinnuskyni við neytendur, sbr. 2. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, með þeim takmörkunum sem greinir í 3. gr. sömu laga. Reglurnar gilda ekki um samninga um fasteignalán sem er ráðstafað að fullu til uppgreiðslu eldra fasteignaláns eða -lána ásamt lántökukostnaði sökum greiðsluerfiðleika neytenda, sem kann að hækka höfuðstól láns.

Markmið reglna þessara er að varðveita fjármálastöðugleika og treysta viðnámsþrótt lánveitenda og lántaka 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. *Lánveitandi:* Með lánveitanda er í reglum þessum átt við lánveitanda eins og hann er skilgreindur í lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.
3. *Markaðsverð fasteignar:* Virði fasteignar samkvæmt kaupsamningi eða samþykktu kaup-tilboði. Liggi kaupsamningur eða samþykkt kaup-tilboð ekki fyrir skal notast við fasteignamat eða brunabótamat Þjóðskrár Íslands eða verðmat löggilts fasteignasala, í samræmi við útlánareglur lánveitanda.
4. *Veðsetningarhlutfall:* Hlutfall veðsetningar fasteignar af markaðsverði hennar, lýst sem hundraðshluta og reiknað út í samræmi við ákvæði 25.-26. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og reglur þessar.

Hugtökin *fasteign* og *fasteignalán* ná í reglum þessum einungis til lánveitinga vegna íbúðarhúsnæðis, sbr. a-lið 4. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

3. gr.

Hámark veðsetningarhlutfalls.

Hámark veðsetningarhlutfalls þegar fasteignalán er veitt skal vera 80% af markaðsverði fasteignar.

Hámarkið skal vera 90% 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:

$$\text{Hámark veðsetningarhlutfalls} = 80\% + \left(\frac{n}{m}\right) \times 10\%$$

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

4. 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 nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og 1. mgr. 9. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.

5. gr.
Viðurlög.

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

6. gr.
Gildistaka.

Reglur þessar, sem settar eru með heimild í 25.-26. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og hafa verið samþykktar af fjármálastöðugleikanefnd, öðlast þegar gildi og gilda um samninga um fasteignalán sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Jafnframt falla úr gildi reglur nr. 217/2024 um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda.

Ákvæði til bráðabirgða.

Hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána skv. 3. gr. skal vera 85% í tilviki neytenda sem áttu fasteign í Grindavík 10. nóvember 2023, vegna kaupa á næstu fasteign. Hafi aðeins hluti eigenda verið eigandi íbúðarhúsnæðis í Grindavík skal hámarkið ákvarðast í samræmi við 2. málsl. 2. mgr. 3. gr.

Bráðabirgðaákvæði þetta fellur úr gildi 1. mars 2027.

Seðlabanka Íslands, 31. október 2025.

Ásgeir Jónsson
seðlabankastjóri.

Flóki Halldórsson
framkvæmdastjóri.