

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 nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, með þeim takmörkunum sem greinir í 3. gr. sömu laga. Reglurnar gilda ekki um samninga um fasteignalán vegna endurfjármögnunar sökum greiðsluerfiðleika 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 nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, og reglur þessar.

3. *Greiðsluerfiðleikar:* Með greiðsluerfiðleikum er í reglum þessum átt við greiðsluerfiðleika eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

4. *Ráðstöfunartekjur:* Með ráðstöfunartekjum er í reglum þessum átt við ráðstöfunartekjur eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, og er almennt miðað við, við gerð lánshæfis- og greiðslumats.

5. *Lánveitandi:* Með lánveitanda er í reglum þessum átt við lánveitanda eins og hann er skilgreindur í lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

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

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 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 25 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 samningsvexti viðkomandi láns eða lána, þó ekki lægri en 5,5% vexti af óverðtryggðum lánum og 3% vexti af verðtryggðum lánum.

Við útreikning hámarks greiðslubyrðar fasteignalána skv. 3. gr. skal miða við allar greiðslur sem falla til hjá neytanda vegna öflunar íbúðarhúsnæðis, að undanskildum opinberum gjöldum, umsýsluþóknunum og gjöldum vegna lántöku. Þegar neytandi á íbúðarhúsnæði í sameign með aðila sem hefur eignast eða heldur á eignarhlut í íbúðarhúsnæðinu í atvinnuskyni, skal jafnframt miða við allar greiðslur neytanda til sameiganda íbúðarhúsnæðisins vegna afnota á eignarhlut hans, óháð því hvenær þær koma til greiðslu.

5. gr.

Undanþága frá hámarki greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda.

Lánveitanda er heimilt, á hverjum ársfjórðungi, að veita 10% af heildarfjárhæð veittra fasteignalána á undangengnum 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 nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, og 1. mgr. 9. gr. laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.

7. gr.

Viðurlög.

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

8. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar, sem settar eru með heimild í 27. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og hafa verið samþykktar af fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands, öðlast þegar gildi og gilda um samninga um fasteignalán sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Við gildistöku þeirra falla úr gildi reglur nr. 1130/2025 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda.

Ákvæði til bráðabirgða.

Hámark greiðslubyrðar fasteignalána skv. 3. gr. skal vera 40% 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, 2. desember 2025.

Ásgeir Jónsson
seðlabankastjóri.

Flóki Halldórsson
framkvæmdastjóri.

B deild - Útgáfudagur: 3. desember 2025