



17. október 2024
Tilv.: 2410051

Dreifibréf nr.: 26/2024
Til lánastofnanna og lífeyrissjóða

Efni: Meðferð brúarlána samkvæmt reglum um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda

Samkvæmt reglum Seðlabanka Íslands um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda, nr. 216/2024, er hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda almennt 35%. Reglurnar eru settar á grundvelli VII. kafla laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016.

Samkvæmt 3. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna er brúarlán skilgreint sem „*tímabundið lán án skilgreinds lánstíma eða til skemmri tíma en tólf mánaða sem neytandi tekur á meðan hann lýkur fjármögnun vegna fasteignar.*“

Í 1. mgr. 23. gr. laganna kemur fram að brúarlán séu undanþegin almennum reglum um lánshæfis- og greiðslumat. Í greinargerð með frumvarpi til laga um fasteignalán til neytenda er fjallað um ástæður þess að brúarlán eru undanþegin að þessu leyti. Þar kemur nánar tiltekið fram: „*Í fasteignaviðskiptum getur verið erfitt að láta kaup á nýrri eign og sölu eldri fasteignar falla saman í tíma. Oft kemur upp sú staða að kaupandi þarf að festa sér eign áður en hann hefur náð að selja sína eign. Þá getur komið upp sú staða að kaupandi taki tímabundið yfir áhvílandi lán sem áformað er samkvæmt kaupsamningi að hann greiði upp fyrir afsal með hluta af andvirði þeirrar fasteignar sem hann er að selja. Langoftast er um eldri fasteignalán að ræða. Ástæðulaust er að framkvæma greiðslumat vegna lána af þessum toga sem greiða á upp fyrir afsal. Lagt er því til að ekki verði gerð krafa um lánshæfis- og greiðslumat vegna slíkra fasteignalána. Eðlilegt er að þessi undanþáguheimild verði skilyrt þannig að tekið sé tillit til óvissu um hugsanlegt söluverð þeirrar eignar sem á að selja til að greiða yfirtekna lánið, þ.e. áhrifa þess ef söluverð reyndist lægra en ásett söluverð vegna áhrifa þess á getu kaupanda til að greiða upp lán. Þá er lagt til að veittur verði að hámarki tólf mánaða frestur til að losa fyrri eign og greiða upp yfirteknu fasteignalánin.*“

Þar sem brúarlán eru tímabundin lán, að hámarki til 12 mánaða, og aðeins ætluð til að brúa fasteignaviðskipti, er það afstaða Seðlabankans að lánin falli ekki undir reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána, enda hafi kaupandi (lántaki brúarláns) fengið samþykkt kauptilboð í nýja fasteign og sett fyrri fasteign á sölu.

Seðlabankinn vekur athygli á því að upplýsingar um takmarkanir á fasteignalánum má nálgast á vefsíðu bankans.

Virðingarfyllst,
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Haukur C. Benediktsson
framkvæmdastjóri
fjármálastöðugleiki

Einar Jón Erlingsson
séfræðingur
fjármálastöðugleiki

