



Íbúðalána
sjóður

Viðskiptasvið - lánaráðgjöf

Maí 2017

Soffía Guðmundsdóttir
Framkvæmdastjóri viðskiptasviðs





Neytendalánalög / ný lög um fasteignalán

- Árið 2013 voru innleidd íslenskan rétt ákvæði Evróputilskipunar um lánasamninga til neytenda með setningu laga nr. 33/2013 um neytendalán
- Þann 1. apríl 2017 tóku gildi ný lög um fasteignalán nr. 118/2017
- Gildissvið neytendalaga er þá þrengt og fasteignalán undanskilin – færast yfir í lög um fasteignalán
- Lög um fasteignalán taka mið af Evróputilskipun um lánessamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði



Helstu áhersluatriði laganna

- **Upplýsingagjöf til lántakenda**

- Upplýsingagjöf fyrir gerð lánasamnings
- Upplýsingar um kostnað við lántöku
- Niðurgreiðslutafla og árleg hlutfallstala kostnaðar
- Samræmd upplýsingagjöf um lán milli láanafyrirtækja – auðveldar samanburð valkosta

- **Greiðslu- og lánshæfismat**

- Skilgreint hvaða gögnum þarf að skila inn
- Hjón og sambúðarfólk skulu eingöngu greiðslumetin saman sé um sameiginlega lántöku að ræða
- Heimilt að undanskilja yfirdráttarlán á greiðsluþjónustusamningi



Helstu áhersluatriði laganna

- **Lánaráðgjöf (2019)**

- Skylda til að útskýra helstu einkenni samninga s.s vexti, vísitölutengingu, fyrirkomulag höfuðstólsafborgana og vaxtagreiðslna, jafnar afborganir vs jafnar, greiðsluflæði og söguleg þróun verðlags
- Útskýra mismun á áhættu á verðtryggðum og óverðtryggðum lánasamningum
- Auknar kröfur um hæfni og þekkingu starfsfólks sem veitir lánaráðgjöf

- **Gjaldtaka**

- Eingöngu heimilt að innheimta gjöld sem byggja á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir



Breytt lántökugjald

7. Grein laganna er svohljóðandi:

Gjöld

Lánveitanda er aðeins heimilt að krefja neytanda um gjöld sem fram koma í samningi um fasteignalán, byggjast á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem lánveitandi hefur orðið fyrir og tengjast fasteignaláninu beint, auk vaxta.

Allar upplýsingar sem ber að veita neytendum á grundvelli laga þessara skulu veittar án endurgjalds.

Lántökugjöld íbúðalánasjóðs:

- Var 1%
- Er í dag 54.250,- fyrir öll útgefin lán sem eru hærri en 5.425.000,-
- Ef um lægri fjárhæðir er að ræða þá er 1% lántökugjald af þeim



Íbúðalána
sjóður

**Breytingar á reglugerð
um ÍLS-veðbréf og
íbúðabréf 522/2004 –
970/2016 hafa aukið
sveiganleika**





Við höfum bætt þjónustuna

Breytingar á reglugerð hefur aukið sveigjanleika:

- Hámarkslán hækkaði úr 24 í **30** milljónir
- Hámarksfasteignamat eigna hækkaði úr 40 í **50** milljónir
- Viðskiptavinum er nú heimilt að flytja veð á aðra íbúð í sinni eigu án skilyrða um hámarkslán eða fasteignamat svo lengi sem veðsetning er undir **80%**
- Nú er heimilt að stytta lán með uppgreiðslugjaldi gegn þóknun



Áður höfðum við breytt:

- ekki er lengur farið fram á **greiðslumat** vegna veðlánaflutninga.
- skoðum sérstaklega að **lána til nýbygginga** sem eru komnar fram yfir tímamörkin um að það megi ekki veita lán ef liðið er meira en eitt ár frá útgáfu brunabótamats eða 5 ár frá dagsetningu fokheldisvottorðs. Þetta eru eignir sem voru byggðar á hrunstímanum og ekki hefur komist hreyfinga á fyrr en nú.
- við mat á lánveitingum þá horfir sjóðurinn til **fasteignamats** á öllum svæðum en ekki til **brunabótamats**.

Leggjum mikla áherslu á einföldun verklags og ferla.

Markmiðið: Færa íbúðalánasjóð nær viðskiptavinum okkar einfalda aðgengi að sjóðnum.



Veðlánaflutningar – 80% veðrými

- 31. gr. *Veðlánaflutningar.*

Íbúðalánasjóður getur heimilað veðlánaflutning ÍLS-veðbréfs við eigendaskipti að íbúð sem lantaki er að selja yfir á aðra íbúð í hans eigu eða íbúð sem hann er að kaupa eða byggja. Skilyrði fyrir veðlánaflutningi er að veðstaða lánsins eftir veðlánaflutning uppfylli reglur sjóðsins um lán-veitingar þannig að uppreiknuð fjárhæð eftirstöðva lánsins, og ef við á annarra áhvílandi lána framfar í veðröð, verði ekki hærri en 80% af markaðsvirði eignarinnar, sem og önnur skilyrði fyrir lánveitingum skv. reglugerð þessari. Stjórn sjóðsins getur heimilað að láni sé tímabundið aflétt af íbúð gegn tryggingu sem hún metur gilda. Heimildin tekur einnig til fasteignaveðbréfa íbúðalánasjóðs og lána sem veitt voru úr Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna.

Ef sérstaklega stendur á, svo sem vegna flutnings umsækjanda milli atvinnusvæða eða flutnings í ódýrari íbúð, er stjórn íbúðalánasjóðs heimilt að víkja frá reglum um veðmörk fasteignar við veðlánaflutning, enda fari veðsetning ekki yfir 100% af matsverði eignarinnar.

Hægt er því að veðflytja lán á eftir lánnum á fyrri veðréttum, svo lengi sem að veðstaða sé ekki hærri en 80%.

Ekki eru settar skorður á að fasteignamat sé undir 50.000.000,- eða lánsfjárhæð sé undir 30.000.000,-



Veðlánaflutningar – endurröðum veðréttta

Viðskiptavinir geta því endurraðað veðréttum við kaup og sölu fasteigna, þegar um veðlánaflutning er að ræða.

Því er hægt að endurraða veðréttum, svo lengi sem að heildar veðstaða sé undir 80% eftir flutninginn.

Þetta opnar marga möguleiki fyrir viðskiptavini sem er að stækka við sig, það getur flutt lánið frá ÍLS yfir á nýja fasteign, og bætt við láni frá annarri fjármálastofnun fram fyrir ÍLS lánið, ef þörf er á.



Greiðslubyrði lánstími

Höfuðstóll	1.000.000			
Vextir	4,20%			
Verðbólga	1,95%			
Meðalgreiðsla út				
Lánstími	Mánaðarleg afb.	Mismunur	lánstíma	Endurgreiðsla
20	6.231	1.881	7.532	1.817.641
25	5.446	1.096	6.993	2.090.000
30	4.942	592	6.639	2.396.941
35	4.596	246	6.505	2.741.997
40	4.350		6.498	3.129.005

Höfuðstóll	30.000.000			
Vextir	4,20%			
Verðbólga	1,95%			
Lánstími	Mánaðalega afb.	Mismunur	Heildarendurgreiðsla mv. Hámarkslán	Mismunur á endurgreiðslu
20	186.919	56.470	54.529.224	-39.340.922
25	163.385	32.936	62.669.998	-31.200.148
30	148.250	17.801	71.908.235	-21.961.911
35	137.892	7.443	82.259.907	-11.610.239
40	130.449		93.870.146	



Greiðslubyrði lánstími

Höfuðstóll	20.000.000			
Vextir	4,20%			
Verðbólga	1,95%			
Lánstími	Mánaðalega afb.	Mismunur	Heildarendurgreiðsla mv. Hámarkslán	Mismunur á endurgreiðslu
20	124.613	37.614	36.352.816	-26.227.282
25	108.924	21.925	41.799.999	-20.780.099
30	98.883	11.884	47.938.823	-14.641.275
35	91.928	4.929	54.839.938	-7.740.160
40	86.999		62.580.098	

Ef við berum saman eitt lán á mót blöndun lánstíma.

Hámarkslán eitt lán
30.000.000,- til 35 ára greiðslub.
137.892,-
Samtals endurgreiðsla láns 82.259.907,-

Hámarkslán í tveim hlutum
20.000.000,- til 35 ára greiðslub. 91.928,-
10.000.000,- til 20 ára greiðslub. 62.306,-
Samtals 154.234 endurgreiðsla láns 75.739.937,-

Mánaðarleg greiðslubyrði er hærri um 16.342,-
Endurgreiðsla láns lækkar um 6.519.970,-

Höfuðstóll	10.000.000			
Vextir	4,20%			
Verðbólga	1,95%			
Lánstími	Mánaðalega afb.	Mismunur	Heildarendurgreiðsla mv. Hámarkslán	Mismunur á endurgreiðslu
20	62.306	18.806	18.176.408	
25	54.462	10.962	20.899.999	
30	49.417	5.917	23.969.412	
35	45.694	2.194	27.419.969	
40	43.500		31.290.049	



Við minnum á að

- Íbúðalánasjóður lánar til fasteigna hvar sem er á landinu.
- við gerð greiðslumats þá nýtum heimildir til undanþágu í viðmiðum sem heimilt er samkvæmt neytendalánalögum.
- að sjóðurinn gerir ekki kröfu um fyrsta veðrétt.
- að í sumum tilfellum getur sjóðurinn veitt undanþágu á því að eiga fleiri en eina eign með lánum frá sjóðnum.

Þess vegna bendum við á að Íbúðalánasjóður er góður kostur þegar kemur að samsettum lánum. Við erum ekki með kröfu um veðrétt og bjóðum fasta vexti.



Að lokum

Spurningar?

Við viljum fá ábendingar frá ykkur og erum til í að skoða öll mál sem koma upp og kanna hvort það sé ekki mögulegt sé að finna lausn.

🌐 www.ils.is ☎ 569 6900 🕒 08-16

Lánveitingar til íbúðakaupa



Hafðu okkur með í ráðum

Fáðu óháða ráðgjöf um íbúðalán og fasteigna-
markaðinn. Ráðgjafar okkar taka alltaf vel á
móti þér í Borgartúni 21 og í síma 569 6900.

Ekki gleyma heimasíðunni okkar:
www.ils.is.

