

## 2016 nr. 118 20. október

### Lög um fasteignalán til neytenda

Tóku gildi 1. apríl 2017. Breym með: L. 36/2017 (tóku gildi 1. júní 2017; birt í Stjóri. 15. júní 2017). L. 90/2018 (tóku gildi 15. júlí 2018; EES-samningurinn: XI. viðauki reglugerð 2016/679), L. 91/2019 (tóku gildi 1. jan. 2020 nema 133. gr. sem tók gildi 16. júlí 2019). L. 137/2019 (tóku gildi 31. des. 2019).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málfnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **tjármála- og efnahagsráðherra** eða **fjármála- og efnahagsráðuneyti** sem fer með lög þessi.

#### I. kaffli. Almenn ákvæði.

##### ■ 1. gr. Markmið.

□ Markmið laga þessara er að tryggja neytendavernd við kynningu, ráðgjöf, veitingu og miðlun fasteignalána til neytenda. Markmið laganna er jafnframt að stuðla að ábyrgum lánveitingum og sporna við óhóflegri skuldsetningu neytenda.

##### ■ 2. gr. Gildissvið.

□ Lög þessi taka til samninga um fasteignalán sem lánveitandi eða lánamiðlari kynnir eða gerir í atvinnuskyni við neytendur. Lög þessi taka einnig til lánaráðgjafar vegna samninga um fasteignalán og skuldskeytingar slíksra samninga, sbr. þó 63. gr.

##### ■ 3. gr. Undanþágur.

□ Undanþegnir lögum þessum eru samningar um fasteignalán:

1. Sem vinnuveitandi veitir starfsmönnum sínum sem lið í aukastarfsemi þar sem slíkt lán er boðið vaxtal aust eða með árlegri hlutfallstölu kostnaðar sem er lægri en markaðsvextir sem að jafnaði standa almenningi til boða.

2. Í formi yfirdráttarheimildar sem endurgreiða þarf innan eins mánaðar.

3. Sem gerðir eru vegna dómsáttar skv. XV. kafla laga um meðferð einkamála eða sáttar fyrir yfirvöldum.

4. Sem falla ekki undir a-lið 4. tölul. 4. gr. og fela í sér frestun á endurgreiðslu skuldar án viðbótarþostnaðar.

5. Sem veitt eru takmörkuðum fjölda aðila samkvæmt lögum með almannahagsmuni í huga, án vaxta eða með lægri vöxtum en markaðsvöxtum eða með öðrum hagstæðari skilmálum en almennt gilda á markaði og með vöxtum sem eru ekki hæri en markaðsvextir.

□ Undanþegnir VII. kafla laga þessara eru samningar um fasteignalán:

1. Sem veitt eru vegna viðhalds á fjöleignarhúsi samkvæmt ákvörðun húsfundar samkvæmt lögum um fjöleignarhúsu.

2. Sem veitt eru til að kaupa eða breyta íbúðarhúsnæði til að mæta sérþörfum vegna fötlunar eða veikinda.

3. Vegna endurfjármögnumar fasteignaláns sem hækkar ekki höfuðstól lásins.

##### ■ 4. gr. Skilgreiningar.

□ Í lögum þessum merkir:

1. **Aðildarríki:** Ríki sem er aðili að samningnum um Evrópska efnahagssvæðið, aðili að stofnsamningi Fríverslunar-samtaka Evrópu eða Fáreyjar.

2. **Árleg hlutfallstala kostnaðar:** Heildarlántökukostnaður, lýst sem árlegum hundraðshluta af heildarfjárhæð láns þess sem veitt er og reiknaður út í samræmi við ákvæði 18. gr.

3. **Brúarlán:** Tímabundið lán án skilgreinds lánstíma eða til skemmrí tíma en tólf mánaða sem neytandi tekur á meðan hann lýkur fjármögnum vegna fasteignar.

4. **Fasteignalán:** Lán sem er:

a. tryggt með veði eða annars konar tryggingu í íbúðarhúsnæði eða tryggt með réttindum sem tengjast íbúðarhúsnæði, eða

b. veitt í þeim tilgangi að kaupa eða viðhalda eignarrétti á fasteign.

5. **Greiðsluerfiðleikar:** Tilvik þar sem neytandi getur ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar eða fyrirséð er að hann muni ekki geta staðið við þær vegna breytinga á aðstæðum hans, svo sem vegna örorku, veikinda, atvinnumissis eða andlás maka.

6. **Greiðslumat:** Útreikningur á greiðslugetu neytanda sem m.a. byggist á opinberum neysluviðmiðum.

7. **Heildarfjárhæð láns:** Hámarksfjárhæð sem er heimilt að nýta samkvæmt samningi um fasteignalán.

8. **Heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða:** Samanlögg heildarfjárhæð láns og heildarlántökukostnaður neytanda.

9. **Heildarlántökukostnaður neytanda:** Allur kostnaður, þ.m.t. vextir, verðbætur, þóknun, skattar, kostnaður við mat á eign þar sem slíkt mat er nauðsynlegt til þess að hljóta lán og önnur gjöld sem neytandi þarf að greiða í tengslum við samning um fasteignalán og lánveitanda er kunnugt um við samningsgerð, að frátoldum þinglýsingarkostnaði. Kostnaður vegna viðbótarþjónustu í tengslum við samninginn, einkum vátryggingariðgjöld, er einnig tekinn með í útreikninginn ef skylda er að gera viðbótarþjónustusamning til að lánið fáist eða til að fá það með auglýstum skilmálum og kjörum.

10. **Lán:** Samningur þar sem lánveitandi veitir eða lofar að veita neytanda lán, greiðslufrest eða sambærilega fjárhags-lega fyrirgreiðslu.

11. **Lán tengt erlendum gjaldmiðlum:** Lán sem er:

- a. tilgreint í eða bundið öðrum gjaldmiðli en tekjur neytanda og eignir, sem hann ætlar til endurgreiðslu lánsins, eða
- b. tilgreint í eða bundið öðrum gjaldmiðli en gjaldmiðli þess aðildarríkis sem neytandi er búsettur í.

12. **Lánamiðlari:** Einstaklingur eða lögaðili sem starfar ekki sem lánveitandi og í atvinnuskyni gegn fjárhagslegum ávinningi stundar lánamiðlun, þ.e. kynnir eða býður neytendum fasteignalán, aðstoðar neytendur með því að taka að sér undirbúningsvinnu vegna samnings um fasteignalán eða gerir samning um fasteignalán við neytanda fyrir hönd lánveitanda. Lánamiðlari getur verið samningsbundinn og komið fram fyrir hönd og á ábyrgð eins lánveitanda, einnar samstæðu lánveitenda eða nokkurra lánveitenda eða samstæðu þeirra sem ekki mynda meiri hluta á markaði.

13. **Lánaráðgjöf:** Veiting einstaklingsbundinnar ráðgjafar til neytanda, um einn eða fleiri samninga um fasteignalán, sem er aðskilin frá lánveitingu og lánamiðlun skv. 12. tölul.

14. **Lánastofnun:** Fjármálfyrirtæki með starfsleyfi skv. 1.-3. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga um fjármálfyrirtæki, nr. 161/2002.

15. **Lánshæfismat:** Mat lánveitanda á lánshæfi neytanda byggt á upplýsingum sem eru til þess fallnar að veita áreiðan-legar vísbandingar um líkindi þess hvort hann geti efnt samning um fasteignalán. Lánshæfismat skal byggja á viðskiptasögu aðila á milli eða upplýsingum úr gagnagrunnum um fjárhagsmálefni og lánstraust. Lánshæfismat felur ekki í sér greiðslum nema slíkt sé áskilið sérstaklega.

16. **Lánveitandi:** Lögaðili sem veitir eða lofar að veita fasteignalán í atvinnuskyni.

17. **Neytandi:** Einstaklingur sem á lánaviðskipti sem lög þessi nái til, enda séu þau ekki gerð í atvinnuskyni af hans hálfu.

18. *Starfsmenn:* Einstaklingar sem:

- a. vinna fyrir lánveitanda eða lánamiðlara og sinna með beinum hætti þeim verkefnum sem falla undir gildissvið laga þessara eða hafa samskipti við neytendur í störfum sínum sem falla undir gildissvið þessara laga, eða

b. stýra eða hafa umsjón með öðrum starfsmönnum lánveitanda eða lánamiðlara.

19. *Útlánsvextir:* Vextir, tilgreindir sem fast eða breytilegt hlutfall, sem á ársgrundvelli eru lagðir á lánsfjárhæð.

20. *Varanlegur miðill:* Tæki sem gerir neytanda kleift að geyma upplýsingar, sem beint er til hans, óbreyttar þannig að hann geti afritað þær og flett upp í þeim í hæfilegan tíma.

21. *Veðsetningarhlutfall:* Hlutfall heildarveðsetningar fast-eignar af virði hennar, lýst sem hundraðshluta og reiknað út í samræmi við ákvæði 25.–26. gr.

**II. kaffi. Kröfur til lánveitenda og lánamiðlara.****■ 5. gr. Góðir viðskiptahættir:**

□ Lánveitendur og lánamiðlalar skulu í öllum störfum sínum sem falla undir gildissvið laga þessara starfa af heiðarleika, sanngirni og gagnsæi með fagmennsku að leiðarljósi og hafa réttindi og hagsmuni neytenda í huga.

□ Lánveiting, lánamiðlun og veiting lánaráðgjafar skal byggjast á upplýsingum um aðstæður neytanda og tekið skal tillit til óska sem neytandi kemur sérstaklega á framfari. Jafnframt skal byggt á eðlilegum forsendum varðandi hugsanlegar breytingar á aðstæðum neytanda á lánstímanum.

**■ 6. gr. Starfskjör:**

□ Starfskjör starfsmanna lánveitenda og samningsbundinna lánamiðlara þeirra skulu ekki hafa áhrif á hæfi þeirra til að starfa skv. 5. gr. Hið sama á við um starfskjör lánamiðlara sem ekki eru samningsbundnir og starfsmanna þeirra.

□ Lánveitendur skulu setja stefnu um starfskjör starfsmanna sem framkvæma lánshæfis- og greiðslumat sem tekur mið af stærð þeirra, innra skipulagi, eðli og umfangi starfsemi og margbreyleika hennar og fullnægir eftirtoldum kröfum:

1. samræmist og stuðlar að traustri og skilvirkri áhættustýringu og hvetur ekki til áhættusækni umfram áhættuþol lánveitanda,

2. samræmist viðskiptastefnu, markmiðum, gildum og langtímahagsmunum lánveitanda og felur í sér ráðstafanir til að komast hjá hagsmunaárekstrum, einkum með því að kveða á um að starfskjör séu ekki háð fjölda eða hlutfalli samþykktá lánumsumsókna.

**■ 7. gr. Gjöld.**

□ Lánveitanda er aðeins heimilt að krefja neytanda um gjöld sem fram koma í samningi um fasteignalán, byggjast á hlutlaegum 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.

**■ 8. gr. Skrá yfir veðhaefar fasteignir:**

□ Lánveitendur skulu skilgreina í lánareglum hvaða tegundir fasteigna eru samþykktar sem veð vegna samninga um fasteignalán.

**■ 9. gr. Pekkingar- og hæfniskröfur fyrir starfsmenn.**

□ Starfsmenn lánveitenda og lánamiðlara skulu á hverjum tíma hafa fullnægjandi pekkingu og hæfni hvað varðar samningsgerð, lánaframboð, lánveitingu, lánamiðlun og lánaráðgjöf.

□ Þegar viðbótarþjónusta er veitt samhliða láni skulu starfsmenn skv. 1. mgr. jafnframt hafa fullnægjandi pekkingu og hæfni varðandi hana.

□ Ráðherra setur reglugerð<sup>1)</sup> um lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni starfsmanna skv. 1. mgr.

<sup>1)</sup> Rg. 270/2017.

**■ 10. gr. Úrskurðar og réttarúrræði.**

□ Lánveitendur og lánamiðlalar skulu hafa aðgengilegar upplýsingar um úrskurðar- og réttarúrræði ef ágreiningur rís milli lánveitanda eða lánamiðlara og neytanda um fasteignalán, m.a. um málslot til úrskurðarnefndar skv. 2. mgr.

□ Neytendur geta skotið ágreiningi um fjárhagslegar kröfur og einkaréttarlega hagsmuni tengda fasteignalánum til úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálfyrirtæki.

□ Lánveitendum og lánamiðlurum er skylt að eiga aðild að úrskurðarnefndinni og skulu þeir lánveitendur og lánamiðlalar sem eiga aðild að málum standa undir kostnaði nefndarinnar vegna þeirra.

□ Nefndin kveður upp rökstudda úrskurði og verður þeim ekki skotið til stjórvalda en heimilt er aðilum máls að leggja ágreining sinn fyrir dólmstóla með venjubundnum hætti.

**III. kaffi. [Upplýsingagjöf um fasteignalán.]<sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup> L. 36/2017, 16. gr.

**■ 11. gr. Auglýsingar og markaðssetning.**

□ Auglýsingar og markaðssetning fasteignalána skulu ekki vera villandi.

□ Í öllum auglýsingum og kynningarefni um fasteignalán þar sem fram koma upplýsingar um vexti eða kostnað af láni skulu vera staðlaðar upplýsingar í samræmi við þessa grein.

□ Veita skal upplýsingar um eftirfarandi atriði á skilmekilegan, hnitmiðaðan og áberandi hátt, auk skýringardæma, allt eftir því sem við á:

1. Nafn lánveitanda eða lánamiðlara.

2. Að samningur um fasteignalán verði tryggður með veði eða annarri sambærilegri tryggingu í íbúðarhúsnæði.

3. Útlánsvexti, fasta eða breytilega eða hvort tveggja, ásamt nákvæmri lýsingu á öllum kostnaði sem er innifalinn í heildarlántökukostnaði neytanda.

4. Heildarfjárhæð láns sem unnt er að veita miðað við gefnar forsendur og lánshlutfall.

5. Árlega hlutfallstölu kostnaðar, tilgreinda a.m.k. með jafnáberandi hætti og útlánsvextir.

6. Lánstíma.

7. Fjárhæð afborgana.

8. Heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða.

9. Fjölda afborgana.

10. Viðvörun um að breytingar á vöxtum, gengi erlendra gjaldmiðla eða vísitölu geti haft áhrif á heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða.

□ Ef skyld er að gera samning um viðbótarþjónustu í tengslum við samning um fasteignalán, einkum vátryggingar, til að lán verði veitt eða það verði veitt með auglýstum skilmálum og skilyrðum og ekki er unnt að ákvæða kostnað við þá þjónustu fyrir fram skal tilgreina, á skýran og áberandi hátt, þá skyldu að gera samning um viðbótarþjónustu ásamt upplýsingum um árlega hlutfallstölu kostnaðar.

□ . . .<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 36/2017, 14. gr.

**■ 12. gr. Almennar upplýsingar um lánaframboð.**

□ Lánveitandi eða samningsbundin lánamiðlari skal tryggja að neytendur hafi ávallt aðgang að skýrum og skiljanlegum almennum upplýsingum um lánaframboð, á pappír eða öðrum varanlegum miðli eða á rafrænu formi.

□ Í almennum upplýsingum skal eftirfarandi koma fram:

1. Nafn, kennitala og heimilisfang útgefanda upplýsinga.

2. Í hvaða tilgangi nýta má lán.
  3. Tegundir trygginga og hvort trygging geti verið í öðru aðildarríki.
  4. Mögulegur lánstími.
  5. Tegundir útlánsvaxta þar sem tilgreint er hvort vextir eru fastir eða breytilegir, eða hvort tveggja, ásamt skýringardæmi og stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta og þýðingu þeirra fyrir neytanda. Tilgreina skal skil-yrði og málsméðferð við breytingu á vöxtum.
  6. Stutt lýsing á einkennum verðtryggðra lána, þegar við á, ásamt skýringardæmi um það hvaða þýðingu það hefur fyrir neytanda þegar lán er verðtryggt.
  7. Viðkomandi erlendur gjaldmiðill eða erlendir gjaldmiðlar, þegar við á, ásamt skýringardæmi um það hvaða þýðingu það hefur fyrir neytanda þegar lán tengist erlendum gjaldmiðlum.
  8. Skýringardæmi um heildarfjárhæð láns, veðsetningarghlutfall, heildarlántökukostnað neytanda, heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og árlega hlutfallstölu kostnaðar.
  9. Annar hugsanlegur kostnaður sem ekki er tekinn með í útreikningi heildarlántökukostnaðar neytanda en honum ber að greiða í tengslum við lánið.
  10. Þeir kostur sem í boði eru við endurgreiðslu lánsins til lánveitanda, þ.m.t. fjöldi, tíðni og fjárhæð reglulegra endurgreiðslna.
  11. Skýr og hnitmiðuð yfirlýsing, ef við á, um að þótt farið sé að skilmálum og skilyrðum samnings um fasteignalán sé ekki tryggt að heildarfjárhæð láns verði endurgreidd á láns-tíma.
  12. Hvaða skilmálar gilda um greiðslu fyrir gjalddaga.
  13. Hvort meta þurfi viðkomandi fasteign og, eftir atvikum, hver beri ábyrgð á að tryggja að matið sé frankvæmt og hvort neytandi megi búast við einhverjum kostnaði í tengslum við það.
  14. Viðbótarþjónusta sem neytandi er skuldbundinn til að kaupa til þess að geta fengið lánið eða til þess að geta fengið það með auglýstum skilmálum og skilyrðum og, eftir atvikum, nánari útlistun á því að viðbótarþjónustuna megi kaupa af öðrum aðila en lánveitanda.
  15. Almenn viðvörun um hugsanlegar afleiðingar þess ef ekki er staðið við skuldbindingar samkvæmt samningi.
- Lánveitandi skal tilgreina skilmerkilega að heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða, heildarlántökukostnaður og árleg hlutfallstala kostnaðar geti breyst ef fasteignalán er með breytilegum forsendum og það geti leitt til aukins kostnaðar fyrir neytanda.
- Lánveitandi skal á vef sínum hafa lánareiknivél þar sem neytandi getur sett inn mismunandi forsendur og borið saman árlegar hlutfallstölur kostnaðar, fjárhæð reglulegra endurgreiðslna, niðurgreiðslutöflur og heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða samkvæmt lánaframboði lánveitanda.
- 13. gr. Upplýsingar um tiltekna samninga um fasteigna-lán og bindandi tilboð.**
- Lánveitandi eða lánamiðlari skal afhenda neytanda upplýsingar um fasteignalán miðaðar að aðstæðum hans svo að hann geti borið saman lán sem í boði eru á markaði, metið eiginleika þeirra og tekið upplýsta ákvörðun um hvort gera skuli samning um fasteignalán. Upplýsingarnar skal veita, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, á eyðublaði sem birt er í reglugerð<sup>1)</sup> sem ráðherra setur.
- Lánveitandi eða lánamiðlari skal afhenda neytanda niður-greiðslutöflu fyrir fasteignalán sé um að ræða lán með föstum

vöxtum allan lánstímann eða lán þar sem afborgunum af höfuðstól er frestað í upphafi lánstímans. Lánveitandi eða lánamiðlari skal bjóða neytanda að fá afhenta niðurgreiðslutöflu vegna annarra fasteignalána en greinir í 1. málsl. Neytandi getur óskað eftir að fá niðurgreiðslutöflu verðtryggðs fasteignaláns á föstu verðlagi.

□ Upplýsingar skv. 1.–2. mgr. skal afhenda neytanda án óhæfilegrar tafar eftir að hann hefur veitt nauðsynlegar upplýsingar í samræmi við 24. gr. og með góðum fyrirvara áður en neytandi er bundinn af samningi eða tilboði.

□ Upplýsingar sem lánveitandi eða lánamiðlari getur veitt neytanda eða ber að veita neytanda samkvæmt lögum þessum og ekki er gert ráð fyrir á eyðublaði sem birt er í reglugerð skv. 1. mgr. skulu veittar í sérstöku skjali sem getur fylgt með eyðublaðinu.

□ Þegar lánveitandi gerir neytanda bindandi tilboð um fasteignalán skal hann gera það á pappír eða öðrum varanlegum miðli og bjóða neytanda að fá afhent drög að samningi um fasteignalán.

□ Veita skal upplýsingar skv. 1.–2. mgr. samhliða bindandi tilboði skv. 5. mgr. ef:

1. það hefur ekki verið gert á fyrri stigum, eða
2. veittar upplýsingar eru ekki lengur lýsandi fyrir tilboðið.

□ Lánveitandi eða lánamiðlari telst hafa uppfyllt kröfur um upplýsingar skv. 5.–8. gr. laga um fjarsölu á fjármálaþjónustu, nr. 33/2005, með veitingu upplýsinga á eyðublaði skv. 1. mgr. Ef hann veitir upplýsingarnar áður en samningur er gerður telst hann jafnframt hafa uppfyllt kröfur 1. mgr. 10. gr. þeirra laga.

□ Ef um er að ræða samskipti í síma skv. 9. gr. laga um fjarsölu á fjármálaþjónustu, nr. 33/2005, skal lýsing á helstu einkennum fjármálaþjónustu, sem ber að veita skv. 2. tölul. 2. mgr. 9. gr. þeirra laga, a.m.k. fela í sér þá þetti sem fram koma í 3.–6. lið A-hluta eyðublaðsins sem birt er í reglugerð skv. 1. mgr.

<sup>1)</sup> Rg. 270/2017.

**■ 14. gr. Almennar upplýsingar um þróun verðlags, vaxta og gengis erlendra gjaldmiðla.**

□ Lánveitandi eða lánamiðlari skal samhliða upplýsingum skv. 13. gr. veita neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, upplýsingar um eftirfarandi:

1. Sögulega þróun verðlags og áhrif þróunar verðlags á höfuðstól og greiðslubyrði ef lán er verðtryggt.

2. Sögulega þróun breytilegra vaxta á fasteignalánum og áhrif breytinga á vöxtum á greiðslubyrði ef lán er með breyti-legum vöxtum.

3. Sögulega gengisþróun viðkomandi gjaldmiðla og áhrif gengisþróunar á höfuðstól og greiðslubyrði ef lán er tengt erlendum gjaldmiðlum.

4. Þróun verðlags og ráðstöfunartekna síðustu 10 ár.

□ Lánveitandi eða lánamiðlari skal byggja upplýsingagjöf sína skv. 1. mgr. á almennum upplýsingum og dæmum sem Neytendastofa birtir opinberlega á vef sínum. Seðlabanki Íslands skal sjá Neytendastofu fyrir tölvugum upplýsingum samkvæmt þessari grein en ákvörðun um framsetningu er í höndum Neytendastofu.

**■ 15. gr. Upplýsingar um lánamiðlara.**

□ Lánamiðlari skal með góðum fyrirvara, áður en hann veitir þjónustu sína, veita neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, upplýsingar um:

1. Nafn, kennitölu og heimilisfang.

2. Skrá skv. 1. mgr. 48. gr., skráningarnúmer sitt og hvernig hægt sé að sannreyna skráninguna.

3. Hvort hann sé samningsbundinn eða vinni eingöngu fyrir einn lánveitanda eða fleiri. Þegar lánamiðlari er samningsbundinn eða vinnur eingöngu fyrir einn eða fleiri lánveitendur skal hann gefa upp nafn þeirra lánveitenda sem hann starfar fyrir. Lánamiðlari getur upplýst að hann sé óháður ef hann uppfyllir skilyrði skv. 32. gr.

4. Hvort hann veiti lánaráðgjöf, sbr. 13. tölul. 4. gr.

5. Gjald, ef við á, sem neytanda ber að greiða lánamiðlara fyrir þjónustu hans eða, ef ekki er hægt að gefa upp endanlegt gjald, upplýsingar um hvernig gjaldið ákvartðast.

6. Málsmeðferðarreglur sem gera neytanda eða öðrum hagsmunaaðilum kleift að skrá kvartanir hjá lánamiðlara og, eftir atvikum, upplýsingar um úrskurðar- og réttarúrræði til að leysa ágreining utan dómstóla.

7. Umboðslaun eða annars konar umbun, ef við á, sem lánveitandi eða þriðju aðilar greiða lánamiðlara fyrir þjónustu í tengslum við samning um fasteignalán. Ef fjárhæðin er ekki þekkt þegar upplýsingarnar eru birtar skal lánamiðlari tilkynna neytanda að fjárhæðin muni koma fram á eyðublaði skv. 1. mgr. 13. gr.

□ Lánamiðlarar sem ekki eru samningsbundnir skulu, að beiðni neytanda, veita upplýsingar um umboðslaun sem þeir þiggja frá hverjum og einum lánveitanda. Neytandi skal upplýstur um að hann eigi rétt á slískum upplýsingum.

□ Þegar lánamiðlari tekur þóknun af neytanda og þiggur auk þess umboðslaun frá lánveitanda eða þriðja aðila ber honum að skýra fyrir neytanda hvort og að hversu miklu leyti umboðslaunin komi til frádráttar þóknun hans.

□ Lánamiðlari skal tilkynna lánveitanda um þóknun sem neytandi greiðir lánamiðlara fyrir þjónustu hans svo að lánveitandi geti tekið tillit til hennar við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.

#### ■ 16. gr. *Skylda til að útskýra samninga.*

□ Lánveitandi eða lánamiðlari skal útskýra fyrir neytanda þá samninga um fasteignalán eða viðbótarþjónustu sem boðnir eru þannig að neytandi geti tekið afstöðu til þess hvort þeir séu sniðnir að þörfum hans og fjárhagsstöðu.

□ Útskýringar skv. 1. mgr. skulu einkum taka til:

1. Þeirra upplýsinga sem veita skal áður en samningur er gerður í samræmi við 13.–15. gr.

2. Helstu einkenna samninganna.

3. Þeirra sérstöku áhrifa sem samningarnir kunna að hafa á neytanda, þ.m.t. hvaða afleiðingar vanskil kunna að hafa.

4. Hvort segja megi upp hverjum samningi um sig sérstaklega ef viðbótarþjónusta er boðin með samningi um fasteignalán og hvaða áhrif slík uppsögn hefur fyrir neytanda.

□ Ef fasteignalán felur í sér breytilegar forsendur skal lánveitandi eða lánamiðlari útskýra sérstaklega fyrir neytanda hvaða áhrif breytingar á vöxtum, verðlagi eða gengi hafa á fjárhæð reglulegra endurgreiðslna, fjárhæð sem neytandi skal greiða, heildarlántökukostnað og árlega hlutfallstölu kostnaðar.

#### ■ [16. gr. a. *Samningur um fasteignalán.*

□ Samningar um fasteignalán skulu skráðir á pappír eða vera á öðrum varanlegum miðli. Allir samningsaðilar skulu fá afrit af samningi.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 36/2017, 15. gr.

#### IV. kaffli. Viðbótarfjármálapjónusta.

#### ■ 17. gr. *Viðbótarfjármálapjónusta.*

□ Lánveitanda er óheimilt að binda samning um fasteigna-

lán eða lánstilboð því skilyrði að neytandi geri samning um kaup á annarri aðgreindri fjármálaafurð eða fjármálapjónustu.

□ Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er lánveitanda heimilt að bjóða fasteignalán þar sem neytandi hefur kost að gera um leið samning um kaup á annarri aðgreindri fjármálaafurð eða fjármálapjónustu.

□ Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. er lánveitanda heimilt að krefjast þess að neytandi taki viðeigandi vátryggingu í tengslum við samning um fasteignalán. Í slískum tilvikum getur lánveitandi gert kröfu um vátryggingarvernd en ekki gert kröfu um tiltekkinn vátryggjanda.

#### V. kaffli. Árleg hlutfallstala kostnaðar.

##### ■ 18. gr. *Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.*

□ Árleg hlutfallstala kostnaðar er það vaxtaígildi sem jafnar núvirðið af greiðsluskuldbindingum lánveitanda annars vegar og neytanda hins vegar samkvæmt samningi þeirra. Árlegrí hlutfallstölu kostnaðar skal lýst sem árlegu hlutfalli af heildarfjárhæð sem neytandi greiðir. Skal hún reiknuð út í samræmi við stærðfræðilíkan og forsendur sem nánar er mælt fyrir um í reglugerð<sup>1)</sup> sem ráðherra setur.

□ Við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar skal gengið út frá því að samningur gildi umsaminn tíma og lánveitandi og neytandi standi við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum samningsins.

□ Ef samningur um fasteignalán heimilar breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum sem teljast hluti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar, en ekki er unnt að meta hverju nemí á þeim tíma þegar útreikningur er gerður, skal reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstímans. Ef samningur um fasteignalán heimilar verðtryggingu skal útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar miðað við ársverðbólgu samkvæmt tólf mánaða breytingu vísítolu neysluverðs og þá forsendu að ársverðbólga verði óbreytt til loka lánstímans.

□ Við útreikning árlegrí hlutfallstölu kostnaðar skal ákvartða heildarlántökukostnað neytanda. Ekki skulu meðtalinn í útreikningi möguleg viðurlög eða sektargreiðslur vegna vanefnda.

<sup>1)</sup> Rg. 270/2017.

##### ■ 19. gr. *Útreikningur viðbótar-árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.*

□ Lánveitandi eða lánamiðlari skal reikna viðbótar-árlega hlutfallstölu kostnaðar í eftirfarandi tilvikum:

1. ef samningur um fasteignalán felur í sér breytilega vexti skal hún miðað við hámarksveiti samkvæmt ákvæðum samnings; ef samningur kveður ekki á um hámarksveiti skal hlutfallstalan miðað við hæstu árvexti sambærilegra lána hjá lánveitanda síðustu 20 ár, eða

2. ef samningur um fasteignalán kveður á um fasta vexti í upphafi samnings til fimm ára eða lengri tíma og í kjölfarið er samið um fasta vexti að nýju til ákveðins tímabils skal útreikningurinn aðeins taka til upphaflega fastvaxtímabilsins og gera skal ráð fyrir að eftirstöðvar lánsins séu greiddar upp að því tímabili loknu.

□ Falli samningur um fasteignalán bæði undir 1. og 2. tölul. 1. mgr. skal viðbótar-árlega hlutfallstalan reiknuð út í samræmi við 2. tölul.

□ Neytandi getur óskað eftir að fá afhenta viðbótar-árlega hlutfallstölu kostnaðar verðtryggðs fasteignaláns miðað við fast verðlag. Viðbótar-árlega hlutfallstalan skal þá afhent á

sérstöku skjali sem fylgt getur með eyðublaði skv. 1. mgr. 13. gr.

□ Ráðherra setur nánari fyrirmæli um útreikning viðbótar álegrar hlutfallstölu kostnaðar í reglugerð.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Rg. 270/2017.

## VI. kaffli. Lánshæfis- og greiðslumat.

### ■ 20. gr. Framkvæmd lánshæfis- og greiðslumats.

□ Áður en samningur um fasteignalán er gerður skal lánveitandi meta lánshæfi og greiðslugetu neytanda í samræmi við reglugerð sem ráðherra setur.

□ Ef óskað er eftir hærri lánsheimild en áður hefur verið samþykkt skal endurnýja greiðslumat. Ekki þarf þó að endurnýja mat ef hækkan lánsheimildar nemur 1.000.000 kr. eða lægri fjárhæð.

□ Lánveitandi skal upplýsa neytanda um það fyrir fram ef afgreiðsla lánsumsóknar felur í sér uppflettingu í gagnagrunni um lánshæfi.

### ■ 21. gr. Greiðslumat fasteignalána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.

□ Lánveitandi skal aðeins veita lán tengd erlendum gjaldmiðlum til neytanda sem:

- hefur nægilegar tekjur í þeim gjaldmiðli sem lánið tengist til að standast greiðslumat, eða

- hefur staðist greiðslumat þar sem gert er ráð fyrir verulegum gengisbreytingum og verulegum hækjunum á vöxtum ...,<sup>1)</sup> eða

- [hefur staðist greiðslumat og leggur fram fjárhagslegar tryggingar sem draga verulega úr gjaldeyrisáhættu hans vegna lánsins á lánstímanum].<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 36/2017, 17. gr.

### ■ 22. gr. Ákvörðun um lánveitingu.

□ Lánveitandi skal vinna eftir skjalfestum innri reglum um veitingu fasteignalána.

□ Lánveitandi skal aðeins veita fasteignalán ef hann telur líklegt að neytandi geti staðið í skilum með lánið að teknu tilliti til niðurstöðu lánshæfis- og greiðslumats.

□ Lánveitandi skal varðveita gögn sem lögð eru til grundvallar ákvörðun um lánveitingu út lánstímann.

□ Niðurstaða greiðslumats telst jákvæð ef neytandi getur staðið við greiðslu fjárskuldbindingar samkvæmt samningi um fasteignalán á þeim tíma þegar matið er framkvæmt. Niðurstaða greiðslumats felur ekki í sér ákvörðun um lánveitingu.

□ Lánveitandi eða lánamiðlari skal útskýra fyrir neytanda niðurstöðu greiðslumats.

□ Lánveitandi getur á grundvelli frekari upplýsinga frá neytanda fallist á að veita lán þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, enda sýni þær fram á að líklegt sé að neytandi geti staðið í skilum með lánið. Lánveitandi skal skjalfesta rökstuðning fyrir þessari ákvörðun, útskýra hana fyrir neytanda og varðveita gögn henni til stuðnings.

□ Við ákvörðun um lánveitingu skal lánveitandi taka tillit til þáttu sem skipta máli við mat á framtíðarhorfum neytanda til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi um fasteignalán.

□ Lánveitandi skal upplýsa neytanda um það án tafar ef lánsumsókn er hafnað. Sé synjunin byggð á sjálfvirkri gagnavinnslu skal það tekið fram.

□ Lánveitandi skal upplýsa neytanda um það ef lánsumsókn er hafnað á grundvelli upplýsinga sem fengnar voru með leit í gagnagrunni. Tilgreindar skulu niðurstöður leitarinnar og hvaða gagnagrunn um ræðir.

□ Lánveitanda er óheimilt að falla frá eða breyta samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að greiðslumat hafi verið framkvæmt með röngum hætti, sé það neytanda í óhag. Petta á þó ekki við sé sýnt fram á að neytandi hafi vísvitandi afhent rangar upplýsingar eða látið hjá líða að afhenda viðkomandi upplýsingar.

### ■ 23. gr. Undanþágur frá almennum reglum um lánshæfis- og greiðslumat.

□ Ekki er skylt að framkvæma lánshæfis- og greiðslumat skv. 20. gr. vagna:

- Fasteignaláns sem miðar einungis að uppgreiðslu eldra fasteignaláns eða -lána ásamt lámtökukostnaði og breytingin hefur ekki í för með sér hækken reglulegra endurgreiðslna. Hið sama á við um framlengingu fasteignaláns.

- Fasteignaláns sem er veitt í þeim tilgangi að leysa út eigið fé neytanda og endurgreiðsla á sér stað við framtíðarsölu á íbúðarhúsnaði eða réttindum sem tengjast íbúðarhúsnaði og lánveitandi leitar aðeins eftir endurgreiðslu lánsins við ákvæðinn skilgreindan atburð í lífi neytanda, t.d. þegar hann hefur náð ákvæðum aldrí, tapað heilsu sinni eða láist.

- Skilmálabreytingar fasteignaláns, þ.e. frestunar greiðslna eða breyttar greiðsluaðferðar, sökum þess að neytandi á í greiðsluerfiðleikum.

- Skilmálabreytingar fasteignaláns, enda leiði hún ekki til meira en 20% hækunar á reglulegum endurgreiðslum.

- Maka sem situr í óskiptu búi eða tímabundinnar yfir töku erfingja á samningi um fasteignalán, í allt að tólf mánuði.

#### 6. Brúarláns.

- Tímabundinnar yfirtöku fasteignaláns, í allt að tólf mánuði, meðan beðið er eftir sölu eignarhluta neytanda í fasteign. Eignarhluti neytanda við sölu fasteignar skal þá nema a.m.k. jafnhárrí fjárhæð og hið tímabundna yfirtekna lán að teknu tilliti til óvissu sóluverðs eignarhluta.

- Ekki er skylt að framkvæma lánshæfismat vegna fasteignaláns hafi slíkt mat verið gert á undangengnum þremur mánuðum að fenginni staðfestingu þess efnis frá neytanda að þær upplýsingar sem matið byggðist á hafi ekki breyst og fjárhagsstaða hans sé ekki verri en þegar matið var framkvæmt.

- Ekki er skylt að framkvæma greiðslumat vegna fasteignaláns hafi slíkt mat verið gert á undangengnum tólf mánuðum að fenginni staðfestingu þess efnis frá neytanda að þær upplýsingar sem matið byggðist á hafi ekki breyst og fjárhagsstaða hans sé ekki verri en þegar matið var framkvæmt.

- Ákvæði þessarar greinar eiga ekki við um fasteignalán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum, sbr. þó 3. og 5. tölul. 1. mgr.

### ■ 24. gr. Upplýsingar vegna greiðslumats.

□ Lánveitandi skal afla þeirra upplýsinga sem hann þarf til framkvæmdar lánshæfis- og greiðslumats í samræmi við reglugerð skv. 1. mgr. 20. gr. Þeirra upplýsinga sem hann hefur ekki þegar yfir að ráða á grundvelli viðskiptasambands við neytanda skal hann afla frá neytanda, viðkomandi lánamiðlara eða þriðja aðila að fengnu samþykki neytanda, sbr. [1. og 2. tölul. 1. mgr. 9. gr. laga um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga].<sup>1)</sup> Lánamiðlurum ber að miðla áfram til viðkomandi lánveitanda þeim upplýsingum sem neytandi veitir þeim í tengslum við lánveitingu.

□ Lánveitandi skal tilgreina á skýran og einfaldan hátt þær upplýsingar sem neytandi þarf að veita vegna lánshæfis- og

greiðslumats og þann tímafrest sem hann hefur til þess. Að eins skal óskað eftir nauðsynlegum upplýsingum sem geta haft áhrif á matið. Lánveitandi skal upplýsa neytanda um að ekki sé mögulegt að framkvæma matið nema umbeðnar upplýsingar séu veittar.

Upplýsingar fengnar frá neytanda skulu sannreynar eftir því sem við verður komið, svo sem með uppflettingu í opinberum gagnagrunnum. Lánveitendum er heimilt að óska frekari skýringa frá neytanda á veittum upplýsingum.

Lánveitanda er óheimilt að falla frá samningi um fasteignalán á þeim grundvelli að upplýsingar sem neytandi veitti vegna lánshæfis- eða greiðslumats hafi verið ófullnægjandi, nema ljóst sé að neytandi hafi vísvitandi veitt rangar upplýsingar eða ekki veitt viðkomandi upplýsingar.

Lánveitandi eða lánamiðlari skal upplýsa neytanda um það að ef neytandi veitir ófullnægjandi upplýsingar kunni það að leiða til þess að ekki sé unnt að meta greiðslugetu og lánsumsókn hans.

<sup>1)</sup> L. 90/2018, 54. gr.

## VII. kafli. Veðsetninggarhlutföll o.fl.

### ■ 25. gr. Hámark veðsetninggarhlutfalls.

[Seðlabanka Íslands er heimilt, að undangengnu samþykti fjármálastöðugleikanefndar],<sup>1)</sup> að ákveða í reglum<sup>2)</sup> hámark veðsetninggarhlutfalls fasteignalána.

Hámark veðsetninggarhlutfalls í reglum settum skv. 1. mgr. getur numið 60–90% og getur verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteignan.

Lánveitanda er óheimilt að veita fasteignalán til neytanda ef það leiðir til þess að veðsetninggarhlutfall viðkomandi fasteignar fer yfir hámark í reglum settum skv. 1. mgr.

<sup>1)</sup> L. 91/2019, 60. gr. <sup>2)</sup> Rgl. 666/2017.

### ■ 26. gr. Útreikningur veðsetninggarhlutfalls.

Virði fasteignar við útreikning hlutfalls skv. 25. gr. skal miða við markaðsverð eða annað viðmið sem kveðið er á um í reglum skv. 2. mgr.

[Seðlabanka Íslands er heimilt að kveða námar á um útreikning veðsetninggarhlutfalls í reglum<sup>1)</sup> skv. 1. mgr. 25. gr.]<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Rgl. 666/2017. <sup>2)</sup> L. 91/2019, 61. gr.

### ■ 27. gr. Takmörkun í hlutfalli við tekjur neytanda.

[Seðlabanka Íslands er heimilt, að undangengnu samþykti fjármálastöðugleikanefndar],<sup>1)</sup> að ákveða í reglum hámark heildarfjárhæðar fasteignaláns eða greiðslubyrðar þess í hlutfalli við tekjur neytanda.

Takmörkun í reglum skv. 1. mgr. getur verið mismunandi eftir tegundum lána og hópum neytenda. Í reglum settum skv. 1. mgr. skal heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteignan.

Lánveitanda er óheimilt að veita fasteignalán til neytanda ef heildarfjárhæð fasteignaláns eða greiðslubyrði þess fer yfir þau mörk sem kveðið er á um í reglum skv. 1. mgr.

<sup>1)</sup> L. 91/2019, 60. gr.

## VIII. kafli. Aðgangur að gagnagrunni.

### ■ 28. gr. Aðgangur að gagnagrunni.

Vegna lánveitingar skulu lánveitendur frá aðildarríkjum hafa aðgang að opinberum gagnagrunnum hér á landi sem notaðir eru til að meta lánshæfi neytenda. Hið sama á við um gagnagrunna fjárhagsupplýsingastofa með starfsleyfi hér á landi. Um vinnslu persónuupplýsinga fer samkvæmt lögum um persónuvernd og [vinnslu]<sup>1)</sup> persónuupplýsinga.

Skilyrði fyrir aðgangi að gagnagrunnum skv. 1. mgr. skulu vera án mismununar.

<sup>1)</sup> L. 90/2018, 54. gr.

## IX. kafli. Lánaráðgjöf.

### ■ 29. gr. Heimild til að veita lánaráðgjöf.

Einungis lánveitendum og lánamiðlurum er heimilt að veita lánaráðgjöf í skilningi laga þessara.

Prátt fyrir ákvæði 1. mgr. er þeim aðilum sem taldir eru upp í 1. tölul. 2. mgr. 46. gr. heimilt að veita lánaráðgjöf.

### ■ 30. gr. Upplýsingar sem skal veita áður en lánaráðgjöf er veitt.

Lánveitandi eða lánamiðlari skal upplýsa neytanda skilmilega um það hvort lánaráðgjöf sé veitt vegna viðkomandi viðskipta eða hvort hún standi til boða.

Áður en lánaráðgjöf er veitt eða samningur um hana gerður skal lánveitandi eða lánamiðlari veita neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, eftirfarandi upplýsingar:

1. Hvort lánaráðgjöfin taki aðeins til hans eigin lánaframboðs skv. 2. tölul. 1. mgr. 31. gr. eða almenns lánaframboðs á markaði skv. 3. tölul. 1. mgr. 31. gr.

2. Fjárhæð þóknunar sem neytanda ber að greiða fyrir lánaráðgjöfina eða, ef upphæðin liggar ekki fyrir þegar upplýsingar eru veittar, hvaða aðferð er notuð til að reikna hana.

Heimilt er að veita neytanda upplýsingar skv. 2. mgr. á sérstökum skjali sem getur fylgt með eyðublaði skv. 1. mgr. 13. gr.

### ■ 31. gr. Veiting lánaráðgjafar.

Þegar lánaráðgjöf er veitt skal:

1. Lánveitandi eða lánamiðlari afta sér nauðsynlegra upplýsinga um persónulegar og fjárhagslegar aðstæður neytanda, sérstakar óskir hans og markmið svo að hægt sé að leggja til lán sem hæfir neytanda. Slíkt mat skal byggjast á upplýsingum um stöðu neytanda á þeim tíma og skal tekið tillit til eðlilegra áhættuþáttu við mat á framtíðarhorfum neytanda á fyrirhuguðum lánstíma.

2. Lánveitandi eða samningsbundinn lánamiðlari skoða nægilega eigið lánaframboð þannig að hann geti mælt með láni, einu eða fleiri, sem hentar þörfum, fjárhagsstöðu og aðstæðum neytanda.

3. Ósamningsbundinn lánamiðlari kynna sér nægilega lánaframboð á markaði þannig að hann geti mælt með láni, einu eða fleiri, sem hentar þörfum, fjárhagsstöðu og aðstæðum neytanda.

4. Lánveitandi eða lánamiðlari gæta hagsmuna neytanda með því að kynna sér þarfir neytanda og aðstæður og mæla með viðeigandi láni í samræmi við 1.–3. tölul.

5. Lánveitandi eða lánamiðlari afhenda neytanda tillögur sínar á pappír eða öðrum varanlegum miðli.

Ef einhver lánstegund sem lögð er til við neytanda getur haft sérstaka áhættu í för með sér fyrir neytandann að teknu tilliti til fjárhagsstöðu hans skal lánveitandi eða lánamiðlari vara neytanda við.

### ■ 32. gr. Óháð lánaráðgjöf.

Lánveitendum og lánamiðlurum er aðeins heimilt að nota hugtökin „óháð lánaráðgjöf“ og „óháður lánaráðgjaf“ uppfylli þeir eftirfarandi skilyrði:

1. Peir kynni sér nægilega lánaframboð á markaði.

2. Peir þiggi ekki greiðslur frá lánveitanda, einum eða fleiri, vegna lánaráðgjafarinnar.

**X. kafli. Sértaekar skyldur vegna fasteignalána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum og eru með breytilegum vöxtum.**

■ **33. gr. Fasteignalán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.**

□ Lánveitandi skal tvisvar á ári upplýsa neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um gengisbreytingar fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum og alltaf þegar eftirstöðvar láns eða reglulegar endurgreiðslur breytast um meira en 20% frí sem þær hefðu verið miðað við það gengi sem fram kemur í samningi um fasteignalán.

□ Í ábendingu skv. 1. mgr. skal koma fram, eftir því sem við á:

1. Breyting á reglulegum endurgreiðslum og heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða.

2. Upplýsingar um rétt neytanda til að breyta eftirstöðvum lánsins í [fasteignalán sem tengist ekki erlendum gjaldmiðlum].<sup>1)</sup>

3. Upplýsingar um tryggingar eða aðrar varnir, sbr. 2. og 3. tölul. 21. gr., sem neytandi hefur lagt fram.

□ Neytandi á ávallt rétt á að breyta eftirstöðvum fasteignaláns sem tengist erlendum gjaldmiðlum í [fasteignalán sem tengist ekki erlendum gjaldmiðlum].<sup>1)</sup> Sé ekki mælt fyrir á annan veg í samningi um fasteignalán skal miða við nýjasta skráða opinbera viðmiðunargengi Seðlabanka Íslands.

□ Neytandi skal upplýstur um rétt sinn samkvæmt þessari grein í samningi um fasteignalán og á eyðublaði skv. 1. mgr. 13. gr. Á eyðublaðinu skulu vera skyringardæmi um áhrif þess ef gengi breytist verulega miðað við það gengi sem fram kemur í samningi um fasteignalán.

<sup>1)</sup> L. 36/2017, 18. gr.

■ **34. gr. Lán með breytilegum vöxtum.**

□ Ef í samningi um fasteignalán er kveðið á um að byggst sé á viðmiðunargengi, vísítolum eða viðmiðunarvöxtum við ákvörðun breytilegra vaxta er lánveitanda aðeins heimilt að notast við viðmiðunargengi, vísítolur eða viðmiðunarvexti sem eru skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og unnt að sannreyna, bæði fyrir aðila samnings og Neytendastofu. Byggist ákvörðun um breytingu á vöxtum ekki á viðmiðunargengi, vísítolum eða viðmiðunarvöxtum skal í samningi um fasteignalán greint frá skilyrðum og málsmæðferð við breytingu á vöxtum.

□ Lánveitandi skal varðveita upplýsingar um sögulega þróun viðkomandi vísitalna og viðmiðunarvaxta, annarra en þeirra sem ákvarðaðir eru og birtir af opinberum aðila.

■ **35. gr. Upplýsingar um breytingar á útlánsvöxtum.**

□ Upplýsa skal neytanda um allar breytingar á útlánsvöxtum, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, áður en breyting tekur gildi. Í upplýsingum skulu koma fram þær fjárhæðir sem greiða skal eftir gildistöku nýrra útlánsvaxta og, ef fjöldi eða tíðni greiðslna breytist, upplýsingar um það. Neytandi skal að jafnaði upplýstur um breytingar með 30 daga fyrirvara.

□ Samningsaðilar geta þó komið sér saman um það, í samningi um fasteignalán, að veita skuli neytanda upplýsingar skv. 1. mgr. með ákveðnu millibili þegar breytingar á útlánsvöxtum eru af völdum breytinga á viðmiðunargengi, viðmiðunarvöxtum eða vísítolum og upplýst er um hið nýja viðmið opinberlega á viðeigandi hátt, það gert neytanda aðgengilegt hjá lánveitanda og neytanda tilkynnt um það ásamt fjárhæð nýrra reglulegra endurgreiðslna.

□ Ef breytingar á útlánsvöxtum eru ákvarðaðar með uppbödi á fjármagnsmörkuðum og þar af leiðandi ómögulegt fyrir lánveitanda að upplýsa neytanda um breytingu áður en hún

tekur gildi skal lánveitandi, tímanlega fyrir uppboðið, upplýsa neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um fyrirhugaða málsmæðferð og gefa upplýsingar um með hvaða hætti hún gæti haft áhrif á útlánsvexti.

**XI. kafli. Réttur til að falla frá samningi og að greiða fyrir gjalddaga.**

■ **36. gr. Réttur til að falla frá samningi.**

□ Neytandi hefur 14 almanaksdaga frest til að falla frá samningi um fasteignalán án þess að tilgreina ástæðu.

□ Frestur til að falla frá samningi hefst:

1. þann dag þegar samningur um fasteignalán er gerður, eða

2. þann dag þegar neytanda berast samningsskilmálar og -skilyrði sammings um fasteignalán ef sá dagur er síðar en dagurinn skv. 1. tölul.

□ Ef neytandi nýtir rétt sinn til að falla frá samningi skal hann:

1. tilkynna lánveitanda það fyrir þau tímamörk sem getur í 1. mgr. með samanlegum hætti; frestur telst hafa verið virtur ef tilkynning er send áður en frestur rennur út, á pappír eða öðrum varanlegum miðli sem lánveitandi hefur aðgang að, og

2. greiða lánveitanda höfuðstól, áfallna vexti og verðbætur, ef við á, frá því að lánið var greitt út og til þess dags þegar höfuðstóll er endurgreiddur, án óparfa tafa og eigi síðar en 30 almanaksdögum eftir að hann sendir lánveitanda tilkynningu um að hann hyggist falla frá samningi; reikna skal vexti á grundvelli útlánsvaxta sem samningur kveður á um; falli neytandi frá samningi um fasteignalán sem tengist erlendum gjaldmiðlum skal miða við gengi viðkomandi gjaldmiðla á greiðsludegi.

□ Lánveitandi á ekki rétt á öðrum bótum frá neytanda sem fellur frá samningi en nemur óafturkræfum lögboðnum gjöldum sem lánveitandi hefur greitt til hins opinbera. Lánveitandi á þó rétt á að fá greiddan kostnað við skjalagerð, sem lokið er, eins og verðskrá lánveitanda gerir ráð fyrir hverju sinni.

□ Ef viðbótarþjónusta er veitt í tengslum við samning um fasteignalán, annaðhvort af lánveitanda sjálfum eða þríðja aðila á grundvelli sammings við lánveitanda, er neytandi ekki lengur bundinn af samningi um slíka viðbótarþjónustu nýti hann rétt sinn til að falla frá samningi samkvæmt þessari grein.

□ Ef neytandi á rétt á því að falla frá samningi skv. 1., 3. og 4. mgr. skal III. kafli laga um fjarsölu á fjármálapjónustu, nr. 33/2005, ekki gilda.

■ **37. gr. Greiðsla fyrir gjalddaga.**

□ Neytanda er heimilt að standa skil á skuldbindingum sínum samkvæmt samningi um fasteignalán, að öllu leyti eða að hluta, fyrir þann tíma sem umsaminn er. Notfæri neytandi sér heimild þessa á hann rétt á lækjun á heildarlántökukostnaði sem nemur vöxtum og öðrum gjöldum sem greiða átti eftir greiðslugradag.

□ Þegar um er að ræða greiðslu fyrir gjalddaga á lánveitandi rétt á sanngjörnum bótum, uppgreiðslugjaldi, sem byggist á hlutlægum grunni vegna kostnaðar sem hann hefur orðið fyrir og tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga, að því tilskildu að greiðslan fyrir gjalddaga sé gerð á tímabili þar sem útlánsvextir eru fastir.

□ Uppgreiðslugjald má ekki fara yfir 0,2% af fjárhæð endurgreiðslu fyrir hvert heilt ár sem eftir stendur af binditíma

vaxta fasteignaláns, þó aldrei hærri fjárhæð en nemur kostnaði lánveitanda af endurgreiðslunni eða 4% af endurgreiðslu.

□ Uppgreiðslugjald má að hámarki vera sú vaxtafjárhæð sem neytandi hefði greitt lánveitanda á tímabilinu frá greiðslu fyrir gjalddaga og til loka lánstíma samkvæmt samningi aðila.

□ Ekki er heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds:

1. Ef greiðsla hefur átt sér stað samkvæmt vátryggingarsamningi sem er ætlað að tryggja endurgreiðslu lánsins.

2. Pegar um er að ræða yfirdráttarheimild.

3. Ef lán ber breytilega vexti.

4. Ef ástæða uppgreiðslu er gjaldfelling láns sem leiðir til nauðungarsölu veðsetrar fasteignar, ráðstöfunar hennar í gjaldþrotaskiptum skuldara eða annarrar ráðstöfunar sem er liður í skuldaskilum við lánveitanda.

5. Ef uppgreiðsla nemur lægri fjárhæð en 1.000.000 kr. á ársgrundvelli.

6. Ef skemmmri tími en eitt ár er milli greiðslunnar og loka lánstíma.

□ Í þeim tilvikum þegar heimilt er að krefjast uppgreiðslugjalds skal kveðið á um slíkt í samningi um fasteignalán. Tilgreina skal upplýsingar um hvernig uppgreiðslugjald er reiknað út og hvenær það fellur á.

□ Ef neytandi upplýsir lánveitanda um að hann hafi áhuga á að nýta sér rétt sinn skv. 1. mgr. skal lánveitandi án tafar veita honum, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, nauðsynlegar upplýsingar svo að hann geti metið ákvörðunina. Þær upplýsingar skulu að lágmarki fela í sér mat á fjárhæð uppgreiðslugjalds og tilgreina með skýrum hætti þær forsendur sem byggt er á, sem skulu vera sanngjarnar og viðeigandi.

□ Neytendastofu er heimilt að skýra nánar í reglum hvernig reikna skulu út uppgreiðslugjald fasteignalána.

## XII. kafli. Aðgerðir fyrir og eftir nauðungarsölu.

### ■ 38. gr. Aðgerðir áður en krafist er nauðungarsölu.

□ Áður en lánveitandi krefst nauðungarsölu á grundvelli samnings um fasteignalán skal neytanda veitt færí á að óska eftir úrræðum, svo sem endurfjármögnum eða skilmálabreytingu láns, sem gætu leyst greiðsluerfíoleika neytanda.

### ■ 39. gr. Eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu á fasteign.

□ Glati sammingur um fasteignalán veðtryggingu í fasteign í kjölfar nauðungarsölu skal lánveitandi bjóða neytanda upp á samkomulag um greiðslur á eftirstöðvum lánsins sem tekur mið af greiðslugetu hans og eignastöðu.

□ Forsenda samkomulags skv. 1. mgr. er að neytandi veiti nauðsynlegar upplýsingar um fjárhag sinn og að hann geti endurgreitt eftirstöðvar innan hæflegs tíma. Lánveitanda er jafnframt heimilt að krefjast trygginga séu þær til staðar og gera þær að forsendu slíks samkomulags.

□ Lánveitandi skal tilkynna neytanda, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, um niðurstöðu uppgjörs á nauðungarsölunni þegar markaðsverð eignarinnar skv. 57. gr. laga um nauðungarsölu liggar fyrir. Í tilkynningunni skal neytandi upplýstur um að hann geti óskad eftir samkomulagi um greiðslur eftirstöðva skv. 1. mgr.

## XIII. kafli. Lánveitendur.

### ■ 40. gr. Rekstrarform og höfuðstöðvar.

□ Lánveitandi skal starfa sem lögðaðili.

□ Lánveitandi sem fengið hefur skráningu skv. 1. mgr. 42. gr., sbr. 44. gr., skal hafa höfuðstöðvar sínar hér á landi.

### ■ 41. gr. Skrá yfir lánveitendur.

□ Fjármálaeftirlitið heldur sérstaka skrá yfir lánveitendur

samkvæmt þessum kafla. Í skránni skal tilgreina helstu upplýsingar um lánveitendur.

□ Neytendur skulu hafa aðgang að skrá Fjármálaeftirlitsins yfir lánveitendur.

### ■ 42. gr. Skráning lánveitenda.

□ Lánveitendum er heimilt að veita fasteignalán að undangenginni skráningu hjá Fjármálaeftirlitinu.

□ Eftirfarandi aðilum er heimilt að veita lán samkvæmt lögum þessum án undangenginnar skráningar skv. 1. mgr.:

1. Lánastofnunum.

2. [Húsnaðis- og mannvirkjastofnun.]<sup>1)</sup>

3. Lífeyrissjóðum.

4. Vátryggingafélögum.

<sup>1)</sup> L. 137/2019, 19. gr.

### ■ 43. gr. Umsókn og skilyrði skráningar.

□ Umsókn um skráningu skv. 1. mgr. 42. gr. skal berast Fjármálaeftirlitinu. Hún skal vera skrifleg og ítarleg. Í umsókninni skal gera nákvæmlega grein fyrir eignarhaldi, stjórnun og starfsemi umsækjanda. Fjármálaeftirlitið skal samþykka skráningu umsækjanda sem lánveitanda enda fullnægi hann eftirfarandi skilyrðum:

1. Lánveitandi sé hæfur til að starfa í samræmi við ákvæði laga þessara og starfsmenn hans fullnægi kröfum um þekkingu og hæfni skv. 9. gr.

2. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri hans séu lögráða og hafi gott orðspor. Þeir mega ekki á síðustu fimm árum hafa verið úrskurðaðir gjaldþrota. Þeir mega ekki í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm á síðustu 10 árum fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, lögum um gjaldeyrismál, svo og sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi.

3. Eignarhald hans torveldi ekki eftirlit, sé líklegt til að koma í veg fyrir að hann fylgi ákvæðum laga þessara eða leiði til peningaþvættis eða fjármögnumar hryðjuverka, eða geti aukið líkur á slíku athæfi.

4. Lánveitandi sé fjárhagslega heilbrigður með tilliti til þeirrar starfsemi sem hann hyggst stunda samkvæmt lögum þessum.

□ Fjármálaeftirlitið setur nánari viðmið um þær upplýsingar sem greina þarf í umsókn, svo og nauðsynleg fylgigögn, til þess að umsókn teljist fullnægjandi.

### ■ 44. gr. Tilkynning um skráningu eða synjun skráningar.

□ Fullnægi umsókn um skráningu skilyrðum laga þessara að mati Fjármálaeftirlitsins skráir stofnunin hlutaðeigandi umsækjanda á skrá skv. 41. gr. Að öðrum kosti skal Fjármálaeftirlitið synja um skráningu með rökstuddum hætti.

□ Ákvörðun Fjármálaeftirlitsins um skráningu eða synjun skráningar skal tilkynnt umsækjanda eigi síðar en þremur mánuðum eftir að fullbúin umsókn barst.

### ■ 45. gr. Afturköllun skráningar lánveitanda.

□ Fjármálaeftirlitið getur afturkallað skráningu lánveitanda ef:

1. Lánveitandi óskar sjálfur eftir því.

2. Hann hefur ekki stundað lánveitingar samkvæmt lögum þessum undanfarna tólf mánuði.

3. Skráningar hefur verið aflað á grundvelli rangra upplýsinga eða á annan óeðlilegan hátt.

4. Hann uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir skráningu.

5. Starfsemi hans fellur undir annað ákvæði í landslögum sem kveður á um afturköllun leyfis.

6. Hann brytur að öðru leyti alvarlega eða ítrekað gegn lögum þessum eða reglum settum samkvæmt þeim.

□ Áður en til afturköllunar skv. 2.–6. tölul. 1. mgr. kemur skal lánveitanda veittur hæfilegur frestur til úrbóta sé unnt að koma úrbótum við að mati Fjármálaeftirlitsins.

□ Taki Fjármálaeftirlitið ákvörðun um að afturkalla skráningu lánveitanda skal hlutaðeigandi lánveitandi fjarlægður af skránni án tafar.

#### XIV. kaffi. Lánamiðlarar.

##### ■ 46. gr. Skráning lánamiðlara.

□ Lánamiðlara er heimilt að stunda lánamiðlun eða lánaráðgjöf samkvæmt lögum þessum að undangenginni skráningu Fjármálaeftirlitsins.

□ Eftifarandi aðilum er heimilt að stunda lánamiðlun án skráningar skv. 1. mgr.:

1. Lögmönnum og endurskoðendum þegar lánamiðlun er veitt í einstökum tilvikum samhlíða annarri sérfræðipjónustu sem fellur undir síðareglur starfsstéttar þeirra, svo sem aðstoð vegna greiðslustöðvunar í skilningi laga um gjaldþrotaskipti o.fl.

2. Lánastofnunum.

##### ■ 47. gr. Skilyrði fyrir skráningu.

□ Fjármálaeftirlitið skal samþykja skráningu lánamiðlara að því gefnu að:

1. Einstaklingur sem starfar sem lánamiðlari í eigin nafni eða starfsfólk, framkvæmdastjóri og stjórn lánamiðlara sem starfar sem lögaðili uppfylli skilyrði 9. gr.

2. Lánamiðlari hafi fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu, eða aðra sambærilega tryggingu, sem nær yfir það svæði sem hann býður þjónustu á.

3. Einstaklingur sem starfar sem lánamiðlari í eigin nafni eða framkvæmdastjóri og stjórnarmenn lánamiðlara sem starfar sem lögaðili séu lögráða, hafi gott orðspor og hafi ekki á síðustu fimm árum verið úrskurðaðir gjaldþrota. Þeir mega ekki í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm á síðustu tíu árum fyrir refsiverðan verknad samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélog, lögum um einkahlutafélog, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, lögum um gjald-eyrismál, svo og sérögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi.

□ Ráðherra skal í reglugerð<sup>1)</sup> ákvæða lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingsar lánamiðlara skv. 2. tölul. 1. mgr.

<sup>1)</sup> Rg. 270/2017.

##### ■ 48. gr. Birting skrár yfir lánamiðlara.

□ Fjármálaeftirlitið skal halda skrá yfir lánamiðlara samkvæmt lögum þessum og birta á vef sínum.

□ Í skránni skal tilgreina a.m.k. eftifarandi upplýsingar:

a. nöfn stjórnenda sem bera ábyrgð á starfsemi lánamiðlars.

b. hvort lánamiðlari sé samningsbundinn, sbr. 12. tölul. 4. gr., og

c. nafn og heimilisfang þess lánveitanda sem lánamiðlarni kemur fram fyrir ef lánamiðlari er skráður á ábyrgð lánveitanda skv. 50. gr.

□ Lánamiðlari sem er lögaðili og hefur skráða skrifstofu hér á landi skal hafa höfuðstöðvar sínar hér á landi.

□ Lánamiðlari sem starfar í eigin nafni eða hefur ekki skráða skrifstofu hér á landi og stundar meginstarfsemi sína hérlandis skal hafa höfuðstöðvar sínar hér á landi.

##### ■ 49. gr. Takmarkanir á heimildum lánamiðlara til að kreffast greiðslu.

□ Lánamiðlara er óheimilt að krefja neytanda um greiðslu áður en samningur um fasteignalán kemst á.

##### ■ 50. gr. Lánamiðlarar sem aðeins eru samningsbundnir einum lánveitanda.

□ Lánveitanda er heimilt að óska skráningar samningsbundins lánamiðlara sem eingöngu miðlar lánum fyrir hann skv. 1. mgr. 46. gr. og ber þá ábyrgð á starfsemi lánamiðlars samkvæmt lögum þessum.

□ Lánveitandi skal tryggja að allir samningsbundnir lánamiðlara sem hann óskar skráningar á skv. 1. mgr. uppfylli skilyrði 1. mgr. 47. gr.

□ Lánveitandi skal hafa eftirlit með starfsemi samningsbundinna lánamiðlara sem aðeins miðla lánum fyrir hann til að tryggja að þeir fari að lögum þessum. Sérstaklega skal lánveitandi hafa eftirlit með að lánamiðlari og starfsfólk hans uppfylli kröfur um þekkingu og hæfni skv. 9. gr.

##### ■ 51. gr. Afturköllun skráningar lánamiðlara.

□ Fjármálaeftirlitið getur afturkallað skráningu lánamiðlara ef:

1. Lánamiðlari óskar sjálfur eftir því eða lánveitandi í tilviki samningsbundins lánamiðlara.

2. Hann hefur ekki stundað lánamiðlun eða veitt lánaráðgjöf undanfarna tólf mánuði.

3. Skráningar hefur verið aflað á grundvelli rangra upplýsinga eða á annan óeðlilegan hátt.

4. Lánamiðlari uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir skráningu.

5. Starfsemi hans fellur undir annað ákvæði í landslögum sem kveður á um afturköllun leyfis.

6. Lánamiðlari brytur að öðru leyti alvarlega eða ítrekað gegn lögum þessum eða reglum settum samkvæmt þeim.

□ Áður en til afturköllunar kemur skv. 2.–6. tölul. 1. mgr. skal lánamiðlara veittur hæfilegur frestur til úrbóta sé unnt að koma úrbótum við að mati Fjármálaeftirlitsins.

□ Taki Fjármálaeftirlitið ákvörðun um að afturkalla skráningu lánamiðlara skal viðkomandi lánamiðlari fjarlægður án tafar af skránni skv. 1. mgr. 48. gr.

#### XV. kaffi. Almennt eftirlit Neytendastofu og viðurlög.

##### ■ 52. gr. Almennt eftirlit Neytendastofu.

□ Neytendastofa annast eftirlit með því að fylgt sé ákvæðum laga þessara og reglna settra á grundvelli þeirra að öðru leyti en greinir í 1. mgr. 56. gr.

□ Ákvæði laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu gilda um málsmæðferð Neytendastofu. Ákvæði VIII. kafla laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu gilda um heimildir Neytendastofu til upplýsingaöflunar, halldlagningar gagna, þagnarskyldu og afhendingar upplýsinga til stjórnvalda annarra ríkja.

□ Neytendastofa getur gripið til aðgerða gegn aðilum sem brjóta í bága við ákvæði II.–XII. og XIV. kafla, eftir því sem við getur átt. Aðgerðir Neytendastofu geta falið í sér bann, fyrirmæli eða heimild með ákvæðnu skilyrði. Ákvörðunum sem Neytendastofa tekur á grundvelli laga þessara verður skotið til áfrýjunarfndar neytendamála sem starfar á grundvelli 4. gr. laga um Neytendastofu, nr. 62/2005.

□ Ákvörðun Neytendastofu verður ekki borin undir dómsstóla fyrr en úrskurður áfrýjunarfndar neytendamála liggur

fyrir. Nú vill aðili ekki una úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála og getur hann þá höfðað mál til ógildingar fyrir dómstólum. Mál skal höfðað innan sex mánaða frá því að aðili fékk vitnesku um úrskurð áfrýjunarnefndar. Málshöfðun frestar ekki gildistöku úrskurðar nefndarinnar né heimild til aðfarar.

**■ 53. gr. Stjórnvaldssektir.**

□ Neytendastofa getur lagt stjórnvaldssektir á lánveitanda eða lánamiðlara sem brýtur gegn eftirtoldum ákvæðum laga þessara eða reglum settum á grundvelli þeirra:

1. 5. gr. um góða viðskiptahetti.
2. 7. gr. um skyldu til að veita neytendum upplýsingar án endurgjalds.
3. 8. gr. um skrá yfir veðhæfar fasteignir.
4. 10. gr. um úrskurðar- og réttarúrræði.
5. 11. gr. um auglýsingar og markaðssetningu.
6. 12. gr. um almennar upplýsingar um lánaframboð.
7. 13. gr. um upplýsingar um tiltekna samninga um fasteignalán og bindandi tilboð.
8. 14. gr. um almennar upplýsingar um þróun verðlags, vaxta og gengis erlendra gjaldmiðla.
9. 15. gr. um upplýsingar um lánamiðlara.
10. 16. gr. um skyldu til að útskýra samninga.
11. 17. gr. um viðbótarfjármálaþjónustu.
12. 18. gr. um útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.
13. 19. gr. um útreikning viðbótar-árlegrar hlutfallstölu kostnaðar.
14. 20. gr. um framkvæmd láns- og greiðslumats.
15. 21. gr. um greiðslumat fasteignalána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.
16. 22. gr. um ákvörðun um lánveitingu.
17. 23. gr. um undanþágur frá almennum reglum um láns- hæfis- og greiðslumat.
18. 24. gr. um upplýsingar vegna greiðslumats.
19. 28. gr. um aðgang að gagnagrunni.
20. 29. gr. um heimild til að veita lánaráðgjöf.
21. 30. gr. um upplýsingar sem skal veita áður en lánaráðgjöf er veitt.
22. 31. gr. um veitingu lánaráðgjafar.
23. 32. gr. um óháða lánaráðgjöf.
24. 33. gr. um fasteignalán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum.
25. 34. gr. um lán með breytilegum vöxtum.
26. 35. gr. um upplýsingar um breytingar á útlánsvöxtum.
27. 36. gr. um rétt til að falla frá samningi.
28. 37. gr. um greiðslu fyrir gjalddaga.
29. 38. gr. um aðgerðir áður en krafist er nauðungarsölu.
30. 39. gr. um eftirstöðvar í kjölfar nauðungarsölu á fasteigni.
31. 49. gr. um takmarkanir á heimildum lánamiðlara til að krefjast greiðslu.

□ Neytendastofa getur lagt stjórnvaldssektir á hvern þann sem brýtur gegn ákvörðun Neytendastofu sem tekin er á grundvelli laga þessara eða sátt milli Neytendastofu og aðila, sbr. 55. gr.

□ Sektir sem lagðar eru á aðila geta numið frá 100 þús. kr. til 20 millj. kr. Við ákvörðun sektar skal m.a. tekið tillit til alvarleika brots, hvað það hefur staðið lengi, samstarfsvilja hins brotlega aðila og hvort um ítrekað brot er að ræða. Ákvarðanir um stjórnvaldssektir teknar af Neytendastofu eru aðfararhæfar. Sektir renna í rkissjóð að frádregnum kostnaði við

innheimtuna. Séu stjórnvaldssektir ekki greiddar innan mánadar frá ákvörðun Neytendastofu skal greiða dráttarvexti af fjárhæð sektar. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer eftir lögum um vexti og verðtryggingu. Stjórnvaldssektum verður beitt óháð því hvort lögþróun eru framin af ásetningi eða gáleysi.

**■ 54. gr. Dagsektir.**

□ Ef ekki er farið að ákvörðun sem tekin hefur verið samkvæmt þessum lögum getur Neytendastofa ákveðið að sá eða þeir sem ákvörðunin beinist gegn greiði dagsektir þar til farið verður að henni.

□ Ákvörðun um dagsektir skal tilkynnt bréflega á sannanlegan hátt þeim sem hún beinist að. Dagsektir geta numið frá 50 þús. kr. til 500 þús. kr. á dag.

□ Ákvörðun um dagsektir má skjóta til áfrýjunarnefndar neytendamála innan fjórtán daga frá því að hún er kynnt þeim sem hún beinist að. Dagsektir reiknast ekki fyrr en frestur er liðinn. Ef ákvörðun er skotið til áfrýjunarnefndar neytendamála falla dagsektir ekki á fyrr en niðurstaða hennar liggur fyrir.

**■ 55. gr. Sátt.**

□ Hafi aðili gerst brotlegur við ákvæði laga þessara eða reglna settra á grundvelli þeirra er Neytendastofu heimilt að ljúka málunum með sátt með samþykki málsaðila. Sátt er bindandi fyrir málsaðila þegar hann hefur samþykkt og staðfest efni hennar með undirskrift sinni.

□ Neytendastofu er heimilt að setja nánari reglur um framkvæmd ákvæðisins.

**XVI. kaffi. Sértekt eftirlit Fjármálaeftirlitsins og viðurlög.**

**■ 56. gr. Sértekt eftirlit Fjármálaeftirlitsins.**

□ Fjármálaeftirlitið annast eftirlit með:

1. starfskjörum lánveitenda og lánamiðlara skv. 6. gr.,
2. þekkingar- og hæfniskröfum fyrir starfsmenn skv. 9. gr.,
3. veðsetningarhlutföllum o.fl. skv. VII. kafla,
4. starfsskilyrðum lánveitenda skv. XIII. kafla, og
5. starfsskilyrðum lánamiðlara skv. XIV. kafla, þó ekki 49. gr.

□ Fjármálaeftirlitinu er heimilt að krefja lánveitendur og lánamiðlara um nauðsynlegar upplýsingar til að unnt sé að sannreyna að kröfur samkvæmt fyrrgreindum ákvæðum séu uppfylltar.

□ Um eftirlit Fjármálaeftirlitsins fer samkvæmt ákvæðum laga þessara og laga um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.

**■ 57. gr. Stjórnvaldssektir.**

□ Fjármálaeftirlitið getur lagt stjórnvaldssektir á lánveitanda eða lánamiðlara sem brýtur gegn eftirtoldum ákvæðum laga þessara eða reglum settum á grundvelli þeirra:

1. 6. gr. um starfskjör.
2. 9. gr. um þekkingar- og hæfniskröfur fyrir starfsmenn.
3. 25. gr. um hámark veðsetningarhlutfalls.
4. 26. gr. um útreikning veðsetningarhlutfalls.
5. 27. gr. um takmörkun í hlutfalli við tekjur neytanda.
6. 40. gr. um rekstrarform og höfuðstöðvar lánveitenda.
7. 42. gr. um heimild til að veita fasteignalán að undangenginni skráningu.
8. 46. gr. um skráningu lánamiðlara.
9. 50. gr. um lánamiðlara sem aðeins eru samningsbundnir einum lánveitanda.

- Sektir sem lagðar eru á einstaklinga geta numið frá 10 þús. kr. til 20 millj. kr. Sektir sem lagðar eru á lógaðila geta numið frá 50 þús. kr. til 50 millj. kr. Við ákvörðun sekta skal m.a. tekið tillit til alvarleika brots, hvað það hefur staðið lengi, samstarfsvilja hins brotlega aðila og hvort um ítrekað brot er að ræða. [Ákvarðanir um stjórvaldssektir eru aðfararhæfar.]<sup>1)</sup> Sektir renna í ríkissjóð að frádegnum kostnaði við innheimtuna. Séu stjórvaldssektir ekki greiddar innan mánaðar frá ákvörðun Fjármálaeftirlitsins skal greiða dráttarvexti af fjárhæð sektarinnar. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer eftir lögum um vexti og verðtryggingu.
- Stjórvaldssektum verður beitt óháð því hvort lögþrótt eru framin af ásetningi eða gáleysi. Hafi aðili gerst brotlegur við ákvæði laga þessara, reglur settar á grundvelli þeirra eða ákváðanir Fjármálaeftirlitsins á grundvelli þeirra er Fjármálaeftirlitinu heimilt að ljúka málinu með sátt með samþykkja málsaðila, enda sé ekki um að ræða meiri háttar brot sem refsiviðurlög liggja við. Sátt er bindandi fyrir málsaðila þegar hann hefur samþykkt og staðfest efni hennar með undirskrift sinni. [Seðlabanki Íslands]<sup>1)</sup> setur nánari reglur<sup>2)</sup> um framkvæmd ákvæðisins.
- Í máli sem beinist að einstaklingi og lokið getur með álagningu stjórvaldssektu eða kær til lögþreglu hefur maður, sem rökstuddur grunur leikur á að hafi gerst sekur um lögþrótt, rétt til að neita að svara spurningum eða afhenda gögn eða muni nema hægt sé að útiloka að það geti haft þýðingu fyrir ákvörðun um brot hans. Fjármálaeftirlitið skal leiðbeina hinum grunaða um þennan rétt.
- Heimild Fjármálaeftirlitsins til að leggja á stjórvaldssektir samkvæmt lögum þessum fellur niður þegar fimm ár eru liðin frá því að háttsemi lauk.
- Frestur skv. 5. mgr. rofnar þegar Fjármálaeftirlitið tilkynnt aðila um upphaf rannsóknar á meintu broti. Rof frests hefur réttaráhrif gagnvart öllum sem staðið hafa að broti.
- <sup>1)</sup> L. 91/2019, 62. gr. <sup>2)</sup> Rg. 326/2019.
- **58. gr. Sektir eða fangelsi.**
- Það varðar sektum eða fangelsi allt að tveimur árum, liggi þyngri refsing ekki við broti samkvæmt öðrum lögum, að brjóta gegn eftirtöldum ákvæðum laga þessara eða reglum settum á grundvelli þeirra:
- a. 42. gr. um heimild til að veita fasteignalán að undanenginni skráningu.
  - b. 46. gr. um skráningu lánamiðlara.
- Þá varðar það sömu refsingu að gefa vísvitandi rangar eða villandi upplýsingar um hagi lánveitanda eða annað er hann varðar, opinberlega eða til Fjármálaeftirlitsins, annarra opinberra aðila eða neytenda.
- Brot gegn lögum þessum er varða sektum eða fangelsi varða refsingu hvort sem þau eru framin af ásetningi eða gáleysi.
- Heimilt er að gera upptækan með dómi beinan eða óbeinan hagnað sem hlótist hefur af broti gegn ákvæðum laga þessara er varða sektum eða fangelsi.
- Tilraun til brots eða hlutdeild í brotum samkvæmt lögum þessum er refsiverð eftir því sem segir í almennum hegningarlögum.
- Brot gegn lögum þessum sæta aðeins rannsókn lögþreglu að undangenginni kær Fjármálaeftirlitsins.
- Varði meint brot á lögum þessum bæði stjórvaldssektum og refsingu metur Fjármálaeftirlitið hvort mál skuli kært til lögþreglu eða því lokið með stjórvaldsákvörðun hjá stofnuninni. Ef brot eru meiri háttar ber Fjármálaeftirlitinu að vísa þeim til lögþreglu. Brot telst meiri háttar ef það lýtur að verulegum fjárhæðum og ef verknaður er framminn með sérstaklega vítaverðum hætti eða við aðstæður sem auka mjög á saknæmi brotsins. Jafnframt getur Fjármálaeftirlitið á hvaða stigi rannsóknar sem er vísað málí vegna brota á lögum þessum til rannsóknar lögþreglu. Gæta skal samræmis við úrlausn sambærilegra mála.
- Með kær Fjármálaeftirlitsins skulu fylgja afrit þeirra gagna sem grunur um brot er studdur við. Ákvæði IV.–VII. kafla stjórnsýslulaga gilda ekki um ákvörðun Fjármálaeftirlitsins um að kæra mál til lögþreglu.
- Fjármálaeftirlitinu er heimilt að láta lögþreglu og ákærvaldi í té upplýsingar og gögn sem stofnunin hefur aflað og tengjast brotum skv. 7. mgr. Fjármálaeftirlitinu er heimilt að taka þátt í aðgerðum lögþreglu sem varða rannsókn brota skv. 7. mgr.
- Lögþreglu og ákærvaldi er heimilt að láta Fjármálaeftirlitinu í té upplýsingar og gögn sem hún hefur aflað og tengjast brotum skv. 7. mgr. Lögþreglu er heimilt að taka þátt í aðgerðum Fjármálaeftirlitsins sem varða rannsókn brota skv. 7. mgr.
- Telji ákærandi að ekki séu efni til málshöfðunar vegna ætlaðrar refsiverðrar háttsemi sem jafnframt varðar stjórnsýsluviðurlögum getur hann sent eða endursent málid til Fjármálaeftirlitsins til meðferðar og ákvörðunar.
- Gera má lógaðila sekt fyrir brot á lögum þessum og reglum settum á grundvelli þeirra óháð því hvort sök verði sönnuð á tiltekinn fyrirsvarsman lógaðilans, starfsmann hans eða annan aðila sem starfar á hans vegum. Hafi fyrirsvarsmaður lógaðilans, starfsmaður hans eða annar á hans vegum með saknænum hætti brotið gegn lögum þessum eða reglum settum á grundvelli þeirra í starfsemi lógaðilans má gera honum refsingu, auk þess að gera lógaðilanum sekt.
- XVII. kafli. Ýmis ákvæði.**
- **59. gr. Bótaskylda.**
- Brot á lögum þessum getur valdið skaðabótaskyldu í samræmi við almennar reglur skaðabótaráttar.
- Gera má lógaðila að greiða bætur þó svo að sök sannist ekki á neinn tiltekinn starfsmann lógaðilans ef sannað er að einhver starfsmaður lógaðilans hafi gerst brotlegur við ákvæði laga þessara.
- Bætur sem dæmdar verða, sbr. 1. mgr., má innheimta hjá þeim einstaklingi sem dæmdur er bótaskyldur eða lógaðila þeim sem hann starfaði hjá þegar brot var framið.
- **60. gr. Breytingar á fjárhæðum.**
- Fjárhæðir samkvæmt lögum þessum breytast 1. janúar ár hvert í samræmi við vísitölu neysluverðs, þó ekki fjárhæðir skv. XV.–XVI. kafla.
- **61. gr. Reglugerðarheimild.**
- Ráðherra setur reglugerð um:
1. Lánshæfis- og greiðslumat fasteignalána skv. VI. kafla, þ.m.t. hvaða gagna skal afta vegna greiðslumats, skráningu og uppfærslu gagna, neysluviðmið, greiðslumat lána sem tengjast erlendum gjaldmiðlum og undanþágur.
  2. Lágmarksþrófur um þekkingu og hæfni starfsmanna skv. 3. mgr. 9. gr.
  3. ...<sup>1)</sup>
  4. Eyðublað þar sem lánveitendur skulu veita upplýsingar um tilteksna samninga um lán skv. 1. mgr. 13. gr.
  5. Útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar skv. 1. mgr. 18. gr.

6. Hvað teljist veruleg gengisbreyting og veruleg hækkuн á vöxtum í skilningi 2. tölul. 21. gr. og hvað teljist viðeigandi fjárhagsleg trygging í skilningi 3. tölul. 21. gr.

7. Lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingar lánamiðlara skv. 2. mgr. 47. gr.

<sup>1)</sup> L. 36/2017, 19. gr.

■ **62. gr. Gildistaka.**

Lög þessi öðlast gildi 1. apríl 2017.

■ **63. gr. Lagaskil.**

Við skuldskeytingu samnings um fasteignalán sem gerður var fyrir gildistöku laga þessara fer um réttindi og skyldur að-

ila samkvæmt þeim lögum sem giltu um veitingu fasteignalána til neytenda á þeim tíma þegar lánið var upphaflega veitt.

Þrátt fyrir 1. mgr. skal framkvæma lánshæfis- og greiðslumat í samræmi við ákvæði VI. kafla áður en skuldskeyting er gerð.

■ **64. gr. Breyting á öðrum lögum. . .**

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

Heimilt er fram til 21. mars 2019 að horfa eingöngu til reynslu viðkomandi starfsmanns við mat á pekkingu og hæfni starfsmanna lánveitenda og lánamiðlara skv. 9. gr.