



Reykjavík, 13. desember 2012

TÚLKUN **Ekki í gildi**

varðandi áhættuvog útlána með veði í viðskiptahúsnæði

Samkvæmt 4. mgr. 18. gr. reglna nr. 215/2007 um eiginfjárkröfur og áhættugrunn fjármálafyrirtækja, með síðari breytingum, má nota 50% áhættuvog á lán tryggð að fullu með veði í viðskiptahúsnæði á Íslandi. Þetta á við um lán eða hluta láns sem er innan 50% af fasteignamati Fasteignamats ríkisins¹ eða markaðsverði eftir því hvort reynist lægra. Heimilt er með samþykki Fjármálaeftirlitsins að nota annað kerfisbundið mat en fasteignamat Fasteignamats ríkisins enda uppfyllir það kröfur sem tilgreindar eru í viðauka VIII skv. 55. gr. A. Það sem umfram er fær áhættuvog 100%. Þessa áhættuvog má einnig nota á lán tryggð með veði í viðskiptahúsnæði í öðrum aðildarríkjum EES ef reglur í viðkomandi aðildarríki leyfa.

Í 5. mgr. 18. gr. fyrrnefndra reglna er kveðið á um forsendur þess að nota megi 50% áhættuvog á lán tryggð að fullu með veði í viðskiptahúsnæði á Íslandi. eru þær eftirfarandi:

1. Að verðmæti eignarinnar sé ekki háð lánshæfi lántakanda. Þetta ákvæði á ekki við þegar um er að ræða þjóðhagslegar breytingar sem hafa áhrif á bæði verðmæti eignarinnar og greiðslugetu lántakanda,
2. að greiðslugeta lántakanda sé ekki verulega háð tekjum af eigninni, og
3. að fylgt sé ákvæðum í viðauka VIII um form og mat í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2006/48/EB um stofnun og rekstur lánastofnana, sbr. 55. gr. A reglnanna.

Mat Fjármálaeftirlitsins er að fjármálafyrirtæki skuli ekki nota 50% áhættuvog á lán tryggt að fullu með veði í viðskiptahúsnæði á Íslandi nema að eftirtalin skilyrði séu uppfyllt:

1. Lánið skal tryggt með veði í viðskiptahúsnæði á fyrsta veðrétti. Heimilt er að víkja frá því ef fjármálafyrirtæki er með upplýsingakerfi sem fylgst getur ársfjórðungslega með uppreiknaðri stöðu áhvílandi lána sem eru framar í veðröð. Fjármálafyrirtæki má gera ráð fyrir því að lán frá öðrum lánveitanda, sem er framar í veðröð, sé í eðlilegu uppgreiðsluferli miðað við skilmála þess svo lengi sem viðkomandi lántaki er ekki á vanskilaskrá. Einungis má nota 50% áhættuvog á þann hluta láns sem er innan við 50% af opinberu fasteignamati að teknu tilliti til uppreiknaðrar stöðu annarra lána sem eru framar í veðröð. Fjármálaeftirlitið telur að ávallt skuli uppreikna virði útlána sem eru framar í

¹ Eftir sameiningu Þjóðskrár Íslands og Fasteignaskrár Íslands í eina ríkisstofnun annast Þjóðskrá Íslands mat fasteigna samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

veðröð ef virði hins veðsetta viðskiptahúsnæðis er yfir 3 milljónum evra (EUR) eða meira en 5% af eiginfjárgrunni þess.

2. Einungis lán með veði í viðskiptahúsnæði koma til greina. Með viðskiptahúsnæði er átt við verslunar- og skrifstofuhúsnæði og annað atvinnuhúsnæði sem auðvelt er að breyta notkun á, sbr. 2. gr. fyrrnefndra reglna. Sem dæmi þá uppfyllir sérhæft atvinnuhúsnæði almennt ekki þetta skilyrði.
3. Ef virði hins veðsetta viðskiptahúsnæðis er háð fjárhagsstöðu eiganda þess, þ.e. ef fyrirséð er að virði viðskiptahúsnæðisins myndi minnka verulega ef rekstur og efnahagur eiganda þess versnaði, skal ekki nota 50% áhættuvog um viðkomandi lán. Hér er t.d. átt við útlán með veði í viðskiptahúsnæði þar sem ólíklegt er að annar aðili, en sá sem er að nýta húsnæðið, geti nýtt það. Þetta skilyrði á þó ekki við ef rekja má versnandi fjárhagsstöðu eiganda hins veðsetta viðskiptahúsnæðis til verulegra breytinga í hinu þjóðhagslega umhverfi.
4. Lántaki þarf að geta staðið að langmestu leyti undir afborgunum samkvæmt eðlilegu uppgreiðsluferli án tekna af hinu veðsetta viðskiptahúsnæði. Þannig mega leigutekjur af viðkomandi húsnæði ekki vera meginforsenda þess að viðkomandi lántaki geti staðið við afborganir af láninu. Fjármálafyrirtæki skal ávallt athuga hvort lántakendur standist þetta skilyrði þegar lán er veitt. Þó nægir að beita reglubundinni úrtaksskoðun á útlánasafni eftir skilgreindri aðferðafræði til að athuga hvort lántakendur standist skilyrðið yfir lánstímann.
5. Skjalafrágangur láns- og veðsamninga skal vera með þeim hætti að fjármálafyrirtæki sé í stöðu til að fullnusta kröfu og ganga að hinu veðsetta viðskiptahúsnæði innan eðlilegra tímamarka. Þannig skal veðréttur fjármálafyrirtækis ávallt vera þinglýstur.² Jafnframt má ekki vera til staðar réttaróvissa um lögmæti viðkomandi lánssamnings sem gæti torvelað fjármálafyrirtæki að fullnusta kröfu og ganga að viðkomandi veði innan eðlilegra tímamarka, t.d. ef til staðar er réttarágreiningur fyrir dómstólum um lögmæti lánaskilmála tiltekinna lánssamninga.
6. Verðmæti hins veðsetta viðskiptahúsnæðis skal meta samkvæmt opinberu fasteignamati. Fjármálafyrirtæki skal yfirfara verðmæti þess samkvæmt áður nefndu mati að lágmarki einu sinni ári. Ef virði hins veðsetta viðskiptahúsnæðis er yfir 3 milljónum evra (EUR) eða meira en 5% af eiginfjárgrunni fjármálafyrirtækisins skal hið veðsetta viðskiptahúsnæði að lágmarki metið á þriggja ára fresti af óháðum matsmanni, t.d. löggiltum fasteignasala. Matsmaðurinn skal hafa verið óháður ákvörðunarferli viðkomandi fjármálafyrirtækis við lánveitinguna.³ Upplýsingakerfi fjármálafyrirtækis skal vera með þeim hætti að unnt sé að kalla fram upplýsingar um það hvenær hið veðsetta viðskiptahúsnæði var síðast metið. Heimilt er með samþykki Fjármálaeftirlitsins að nota annað kerfisbundið mat en opinbert fasteignamat enda uppfyllir það kröfur sem tilgreindar eru í viðauka VIII um form og mat í tilskipun 2006/48/EB, sbr. 55. gr. A fyrrnefndra reglna.
7. Hið veðsetta viðskiptahúsnæði skal vera tryggt fyrir skemmdum.⁴ Að mati Fjármálaeftirlitsins skal miða við að hið veðsetta viðskiptahúsnæði sé tryggt

² Sbr. a-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII í tilskipun 2006/48/EB. Almennt um skjalafrágang er fjallað í c-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII í sömu tilskipun.

³ Sbr. b-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII og 62.-65. tölul. í 3. hluta í viðauka VIII í sömu tilskipun.

⁴ Sbr. d-lið 8. tölul. í 2. hluta í viðauka VIII í sömu tilskipun.

með lögbundnum vátryggingum. Fjármálafyrirtæki þarf ekki að halda utan um upplýsingar varðandi slíkar vátryggingar. Ef virði hins veðsetta viðskiptahúsnæðis er yfir 3 milljónum evra (EUR) eða meira en 5% af eiginfjárgrunni fjármálafyrirtækis telur Fjármálaeftirlitið að miða skuli við að húsnæðið sé tryggt með svonefndri húseigendatryggingu. Fjármálafyrirtæki skal halda utan um upplýsingar um slíkar vátryggingar með kerfisbundnum hætti.

Fjármálafyrirtæki skal ekki nota 50% áhættuvog á lán tryggt að fullu með veði í viðskiptahúsnæði nema eftir að hafa yfirfarið hvort það uppfylli framangreind skilyrði. Leiki vafi á því hvort lán uppfylli skilyrðin skal eftir atvikum nota 75% eða 100% áhættuvog á það, sbr. 1. mgr. 17. og 1. mgr. 18. gr. reglna nr. 215/2007.