

Árleg hlutfallstala kostnaðar

Árleg hlutfallstala kostnaðar (**ÁHK**) er mælikvarði á heildarlántökukostnað sem er reiknuð með því að umreikna kostnað lánsins yfir lánstímann yfir í jafngilda árlega vaxtaþrósentu. Sem kostnað við lán má nefna, vexti, lántökugjald, greiðslugjald og annan þann þekkta kostnað sem lántaki þarf að greiða vegna lánsins. ÁHK er reiknuð út í samræmi við reglugerð nr. 270/2017 um fasteignalán til neytenda, nánar tiltekið þær forsendur sem fram kom í viðauka II við reglugerðina.

Ef lánið er verðtryggt er einnig skylda að telja áætlaða verðbólgu með sem kostnað líka. Verðbólgan er áætluð sem ársverðbólga samkvæmt 12 mánaða breytingu vísitölu neysluverðs og þá forsendu að sú verðbólga haldist óbreytt til loka lánstímans. Ef lánsamningur heimilar breytingu á vöxtum eða öðrum gjöldum sem hluti ÁHK, en ekki er unnt að meta hverju nemi á þeim tíma sem útreikningur er gerður skal reikna ÁHK miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld verði óbreytt til loka lánstímans. Ef vextir eru breytilegir, þá er einnig reiknuð út viðbótar árleg hlutfallstala kostnaðar (**VÁHK**), sem er ÁHK reiknuð miðað við hæstu breytilegu vexti sambærilegra lána síðastliðin 10 ár.

Við útreikning á ÁHK skal gengið út frá því að lánsamningur gildi umsaminn tíma og lánveitandi og neytandi standi við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum lánsamnings. Ekki eru meðtalin í útreikningi möguleg viðurlög eða sektargreiðslur vegna vanefnda.

Ekki er hægt að reikna ÁHK með einfaldri formúlu heldur þarf að reikna hana með ítrun miðað við nákvæmar forsendur lánsins, samkvæmt staðlaðri formúlu sem skilgreind er í reglugerð nr. 270/2017. Í töflu 1 hér að neðan er sýnt hvaða áhrif helstu eiginleikar lánsins hafa á ÁHK. Í töflu 2 hér að neðan er svo sýnd nokkur dæmi um hlutfallstölu kostnaðar fyrir tiltekin lán lán.

Tafla 1, áhrif lánseiginleika á ÁHK.

Eiginleiki	Áhrif	Skýring
Lengd láns	Aukin lengd lækkar ÁHK	Lántökukostnaður lánsins dreifist á lengri tíma.
Verðtryggt/ óverðtryggt	Fer eftir áætlaðri verðbólgu	Áætluð verðbólga hefur áhrif á ÁHK verðtryggðra vaxta, en ekki óverðtryggða.
Lánsupphæð	Hærri upphæð lækkar ÁHK	Hlutfall lántökugjalds og greiðslukostnaðar lækkar.

Tafla 2, áhrif lánaeiginleika á ÁHK. Jafngreiðslulán, lántökugjald 60.700, greiðslugjald 100 kr., 12 gjalddagar á ári..

Lánsupphæð	Lánslengd	Verðtryggt	Áætluð verðbólga	Vextir	ÁHK	VÁHK
1.000.000 kr.	5 ár	Nei	-	5,9%	9,62%	10,40%
1.000.000 kr.	40 ár	Nei	-	5,9%	6,85%	7,62%
1.000.000 kr.	5 ár	Já	3%	3,4%	10,05%	-
1.000.000 kr.	40 ár	Já	3%	3,4%	7,19%	-
40.000.000 kr.	5 ár	Nei	-	5,9%	6,15%	6,89%
40.000.000 kr.	40 ár	Nei	-	5,9%	6,08%	6,82%
40.000.000 kr.	5 ár	Já	3%	3,4%	6,64%	-
40.000.000 kr.	40 ár	Já	3%	3,4%	6,57%	-