

Samningur um gerð veðskuldabréfs

Samningur þessi (gr. 1-13) er skuldbindandi samningstexti. Upplýsingar sem eru sértækar fyrir hvert tilvik – nöfn, kennitölur, fjárhæðir, lánskjör o.fl. – eru fylltar út í Viðauka A, sem er hluti af og fylgir samningi þessum.

1. Skilgreiningar

Í samningi þessum hafa eftirfarandi hugtök þá merkingu sem hér greinir:

- „Gjaldskil“ merkir Gjaldskil ehf., kt. 600619-0980, sem starfar með leyfi Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands og er viðurkenndur fjárvörsluaðili.
- „Umsýsluaðili“ merkir Gjaldskil ehf.
- „Kaupandi“ merkir kaupanda fasteignar sem gefur út veðskuldabréf samkvæmt samningi þessum og er sá aðili sem gerir samning þennan við umsýsluaðila.
- „Seljandi“ merkir seljanda fasteignar og móttakanda greiðslu samkvæmt veðskuldabréfinu. Seljandi er ekki aðili að samningi þessum um skjalagerð, undirgengst engar skyldur samkvæmt honum og greiðir enga þóknun, en staðfestir með sérstakri undirritun þær upplýsingar sem varða móttöku greiðslu, sbr. undirskriftarkafla í 13. gr.

2. Aðilar og efni samnings

Samningur þessi er gerður milli kaupanda fasteignar annars vegar og umsýsluaðila hins vegar, um ferli og gerð gagna vegna aðfarahæfs veðskuldabréfs sem kaupandi gefur út til greiðslu.

Með undirskrift samnings þessa samþykkir kaupandi að umsýsluaðili leggi í vinnu og afli gagna með útlögðum og áföllnum kostnaði eins og við á hverju sinni, m.a. en ekki tæmandi, veðbandayfirlit fasteignar, skilyrt veðleyfi, eða önnur tilfallandi gögn eins og þau eiga við hverju sinni.

Tekið skal sérstaklega fram að samningur þessi fellur ekki undir lög um fjarsölu.

3. Verðskrá

Eftirfarandi verðskrá er ein og tæmandi fyrir þjónustu umsýsluaðila samkvæmt samningi þessum og gengur framar öðrum eldri eða ósamræmdum verðupplýsingum. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum og eru án vsk. nema annað sé tekið fram.

Þjónustuliður	Fjárhæð
Gerð samnings milli aðila um gerð lána­gagna	9.900
Rafræn undirritun samnings, per einstakling	1.500
Gerð lána­gagna (m.a. , uppsetning skuldabréfs, undirritun frumrits, samskipti við opinbera aðila)	149.900
Undirritun lána­gagna, per einstakling	5.900
Þinglýsing lána­gagna og ferð með gögn (þjónustupóknun umsýsluaðila)	9.900
Uppsetning lána­gagna/skuldabréfs í rafrænu innheimtugerfi	29.900
Samtals þjónustupóknun, miðað við einn kaupanda	207.000 kr. auk vsk. (256.680 kr. m. vsk., m.v. 24% vsk.-hlutfall)

Séu undirritaðir kaupandendur fleiri en einn hækkar framangreind heildarfjárhæð um 7.400 kr. auk vsk, per kennitölu, það á við, rafræn undirritun samnings og undirritun lána­gagna.

Til viðbótar við ofangreinda þjónustupóknun greiðir kaupandi eftirfarandi kostnað sem umsýsluaðili leggur út fyrir og endurkrefur á kostnaðarverði, án álags og án vsk. þar sem um er að ræða opinber gjöld:

- Opinbert þinglýsingargjald til sýslumanns: innheimt á kostnaðarverði samkvæmt gjaldskrá sýslumanns eins og hún er hverju sinni (kr. 3.800-, fyrir þinglýsingu pappírsskjala en kr. 1.500-, fyrir rafræna þinglýsingu.
- Veðbandayfirlit, að því leyti sem það er keypt af opinberum aðila: á kostnaðarverði samkvæmt verðskrá hverju sinni, nú kr. 3.100-.
- Greiðslugjald vegna hvernar afborgunar sem innheimt er samkvæmt veðskuldabréfinu: kr. 850. Gjald þetta leggst á í innheimtuferli afborgana samkvæmt heimild sem tilgreind skal í veðskuldabréfinu sjálfu (sjá Viðauka A) — samningur þessi um skjalagerð stofnar ekki sjálfstæða greiðsluskyldu í skuldarasambandi kaupanda og seljanda eftir útgáfu bréfsins.

Kostnaður vegna vanskila fylgir reglugerð um hámark innheimtukostnaðar, auk vsk. þar sem vsk. á við.

Reikningur vegna þjónustupóknunar samkvæmt þessari grein er gefinn út þegar gögn liggja fyrir til undirritunar, sbr. 5. gr., og skal greiðast áður en gögn eru undirrituð og send til þinglýsingar hjá sýslumanni. Greiðslufrestur reiknings er 5 virkir dagar frá útgáfudegi, sbr. einnig 13. gr.

4. Framkvæmd, form og rafræn samskipti

Báðir aðilar eru upplýstir um og samþykkja að, þar sem það er mögulegt, fari öll samskipti fram rafrænt, m.a. en ekki einskorðað við undirritanir, sendingu og móttöku gagna. Um er að ræða tölvupósta þar sem gefið hefur verið upp netfang, eða innsendingu gagna í rafrænt gagnahólf í netbanka viðkomandi.

Aðilar (kaupandi/kaupendur) eru upplýstir um að vanefndir á reikningi frá Gjaldskilum lengur en 40 daga eftir gjalddaga reiknings geti leitt til skráningar á vanskilaskrá og getur slík skráning haft verulega áhrif á láns­hæfismat aðila.

5. Ferli og tímarammi

Þegar báðir aðilar hafa samþykkt að kaupandi greiði að hluta til með útgáfu aðfarahæfs veðskuldabréfs, og þegar upphæð þess ásamt tímalengd, fjöldi afborgana og vöxtum liggur fyrir, aflar Gjaldskil viðeigandi gagna sem eiga við hverju sinni,

Aðilar (seljandi eða tengiliður) fylla út viðeigandi form (sbr. Viðauka A), sem nálgast má á www.gjaldskil.is, og sendir til Gjaldskila á netfangið gjaldskil@gjaldskil.is.

Þegar öll gögn liggja fyrir, m.a. kaupsamningur og lánagögn, kallar Gjaldskil aðila til undirritunar eða sendir gögnin í rafræna undirritun.

Að jafnaði miðar Gjaldskil við að skjöl séu tilbúin til undirritunar innan 5 virkra daga frá því að öll nauðsynleg gögn hafa borist, og að gögn verði send í þinglýsingu til sýslumanns innan 5 virkra daga frá undirritun gagnanna, nema tafir verði af völdum þriðju aðila, sbr. 9. gr. eða ef greiðsla vegna vinnu skjala hefur ekki borist.

Sem hluti af kostnaðaruppgjöri innheimtir Gjaldskil þóknun sína með útgáfu reiknings til kaupanda, sbr. nánar 3. gr.

Gjaldskil ehf sem umsýsluaðili annast þinglýsingu veðskuldabréfsins, varðveitir gögn og setur bréfið upp í skuldabréfa- og innheimtukerfi, ásamt því að innheimta afborgun eða afborganir sem í kjölfarið eru gerðar upp við lánveitanda með samtímauppgjöri.

6. Uppgjör falli viðskipti niður

Hafi verkið verið greitt að fullu fyrirfram skal kostnaður vegna liða sem ekki hefur verið byrjað að vinna, endurgreiðast kaupanda innan 15 daga virkra frá því að umsýsluaðila berst tilkynning um að viðskiptin séu fallin niður.

Í þeim tilvikum sem láðst hefur að greiða fyrir fram fyrir verkið og fasteignaviðskiptin falla niður eftir að vinna samkvæmt samningi þessum er hafin, ber kaupandi ábyrgð á að greiða allan áfallinn kostnað fyrir þá vinnu og gerð þeirra gagna sem umsýsluaðili hefur þegar innt af hendi eða lagt út fyrir, þ.m.t. opinber gjöld.

Umsýsluaðili metur hverju sinni hversu mikið af vinnunni hefur verið innt af hendi og endurgreiðir í hlutfalli við það.

7. Skilmálar veðskuldabréfsins

Veðskuldabréfið er aðfarahæft. Útgáfa aðfarahæfs veðskuldabréfs felur í sér að heimilt er að krefjast fjárnáms á grundvelli bréfsins án undangengins dóms eða réttarsáttar, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Útgefanda ber að kynna sér þessa þýðingu sérstaklega og er bent á að leita sér óháðrar lögfræðiráðgjafar áður en bréfið er gefið út, sbr. einnig 9. gr.

Heimilt er að greiða veðskuldabréfið upp, í heild eða að hluta, hvenær sem er á lánstímanum, án sérstaks uppgreiðslukostnaðar. Falli lánveitingin undir gildissvið laga nr. 33/2013 um neytendalán nýtur kaupandi þar að auki þess lögbundna réttar til uppgreiðslu sem þau lög mæla fyrir um.

Sé valið að veðskuldabréfið beri verðtryggða vexti (sjá Viðauka A) skal þess gætt að lánstími og aðrir skilmálar samræmist skilyrðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, þ.m.t. um lágmarkslánstíma verðtryggðra lána. Áður en til undirritunar kemur skal umsýsluaðili staðfesta, eftir atvikum með aðstoð lögmanns, að útgefið bréf uppfylli þessi skilyrði. Leggist það vaxtaviðmið sem miðað er við (t.d. stýrivextir Seðlabanka Íslands) af, eða breytist grundvöllur þess, skal miðað við það viðmið sem kemur í þess stað samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands, eða ella það viðmið sem aðilar koma sér saman um sem næst samsvarandi

hinu upphaflega.

Ath. Bent er á, til upplýsingar en án þess að um sé að ræða ráðgjöf til aðila, að almennt er ekki talið æskilegt að upphæð veðskuldabréfsins að viðbættum öðrum lánum með veði í sömu fasteign sé hærri en 85% af heildarverðmati fasteignar. Aðilum er bent á að leita sér óháðrar fjármálaráðgjafar um hvað hentar þeirra aðstæðum.

8. Fjarsala fjármálaþjónustu og hugsanlegur afturköllunarréttur

Samningur þessi er samningur á milli Gjaldskila og kaupanda um vinnslu lánagagna, unninn af Gjaldskilum sem umsýsluaðila samkvæmt tilmælum og upplýsingum frá samningsaðilum.

Samningsaðilar staðfesta að samningur þessi er endanlega gerður, yfirfarinn og undirritaður, á starfsstöð umsýsluaðila eða undirritaður rafrænt að undangenginni samningsgerð á starfsstöð þar sem persónuauðkenni og heimildar var aflað. Þessu til viðbótar sér umsýsluaðili um framkvæmd þinglýsingar hjá viðkomandi sýslumannsembætti.

Með vísan til þessa lýsa aðilar því yfir að samningurinn falli ekki undir gildissvið laga um fjarsölu og samninga sem gerðir eru utan starfsstöðvar nr. 16/2016 (eða eftir atvikum laga um fjarsölu á fjármálaþjónustu nr. 33/2005), þar sem sala og lántaka var ekki skipulögð sem fjarsala í skilningi laganna. Samningsaðilar afsala sér því rétti til afpöntunar eða riftunar á þeim grundvelli.

9. Ábyrgð og fyrirvarar

Eftirfarandi ákvæði gilda um ábyrgð og hlutverk Gjaldskila við framkvæmd samnings þessa:

- Afmörkun hlutverks: Gjaldskil ehf., annast skjalagerð og umsýslu samkvæmt samningi þessum sem hlutlaus skjalagerðaraðili. Félagið er ekki málsvari eða ráðgjafi seljanda né kaupanda um efni fasteignaviðskiptanna, lánskjör eða hvort viðskiptin henti hagsmunum þeirra. Aðilum er bent á að leita sér óháðrar lögfræði- og fjármálaráðgjafar áður en skjöl eru undirrituð.
- Ábyrgð á upplýsingum frá aðilum: Skjalagerð byggir alfarið á upplýsingum sem aðilar, tengiliður aðila eða opinberar skrár láta í té. Gjaldskil ehf ber ekki ábyrgð á tjóni sem rekja má til rangra, ófullnægjandi eða villandi upplýsinga frá aðilum eða þriðju aðilum.
- Bent skal á að greiðslumat er ekki trygging og ekki hluti af verkefni umsýsluaðila samkvæmt samningi þessum: Greiðslumat og mat á greiðsluhæfi felur í sér mat á aðstæðum á tilteknum tímamarki en er hvorki trygging fyrir né yfirlýsing um framtíðargreiðslugetu kaupanda. Seljandi ber sjálfur áhættu af lánveitingu sinni.
- Þriðju aðilar og opinberar stofnanir: Gjaldskil ehf ber ekki ábyrgð á töfum, mistökum eða synjunum sem stafa frá sýslumanni við þinglýsingu, fjármálastofnunum, Þjóðskrá eða öðrum þriðju aðilum, enda hafi félagið sinnt sínum hluta með eðlilegum hætti.
- Veðröð: Félagið ábyrgist ekki tiltekna veðröð eða réttarstöðu veðskuldabréfsins gagnvart skjölum sem berast til þinglýsingar frá öðrum, fyrr eða samhliða.
- Ábendingar eru ekki ráðgjöf: Almennar ábendingar í samningi þessum, þ.m.t. um æskilegt hámarksveðhlutfall, eru settar fram til upplýsingar en fela ekki í sér ráðgjöf eða ábyrgð á niðurstöðu viðskiptanna.
- Takmörkun bótafjárhæðar: Ábyrgð Gjaldskila ehf vegna tjóns sem rakið verður til gáleysis félagsins takmarkast við beint fjártjón og skal aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar greiddri þóknun samkvæmt samningi þessum, nema tjón verði rakið til ásetnings eða stórfellds gáleysis. Félagið ber ekki ábyrgð á óbeinu eða afleiddu tjóni. Ákvæði þetta takmarkar þó ekki ábyrgð félagsins eða lögmannna þess umfram það sem lög og siðareglur lögmannna heimila.

- Óviðráðanleg atvik: Félagið ber ekki ábyrgð á vanefndum sem rekja má til atvika utan þess stjórnunar, svo sem bilana í rafrænum undirritunar- eða þinglýsingarkerfum, netsambandsrofs eða verkfalla.
- Hagsmunaárekstrar: Kaupanda er kunnugt um að Gjaldskil ehf annast frum og milliinnheimtu kröfunnar fyrir hönd seljanda/kröfuhafa og að komi til vanskila á veðskuldabréfinu kann Gjaldskil Lög að annast löginheimtu kröfunnar fyrir hönd kröfuhafa, sbr. nánar 10. gr.

10. Mögulegir hagsmunaárekstrar

Aðilum er kunnugt um að Gjaldskil ehf annast gerð þeirra skjala sem kaupandi greiðir fyrir, en jafnframt umsjón með frum og milliinnheimtu kröfunnar í þágu seljanda/kröfuhafa.

11. Persónuvernd

Umsýsluaðili vinnur persónuupplýsingar um aðila samnings þessa, þ.m.t. kennitölur, netföng, símanúmer, bankaupplýsingar og upplýsingar úr greiðslumati, í þeim tilgangi einum að framkvæma samning þennan og lögbundnar skyldur tengdar honum. Upplýsingum kann að vera miðlað til þriðju aðila eftir því sem nauðsynlegt er til að efna samninginn, þ.m.t. til sýslumanns vegna þinglýsingar, til fjármálafyrirtækja vegna greiðslumats og til Creditinfo eða sambærilegra aðila vegna vanskilaskráningar. Upplýsingar eru varðveittar á meðan lögmætur tilgangur er fyrir vinnslu þeirra og í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018. Nánari upplýsingar um vinnslu persónuupplýsinga er að finna í persónuverndarstefnu umsýsluaðila á www.gjaldskil.is.

12. Ágreiningur og varnarþing

Um samning þennan gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur um samning þennan sem ekki tekst að leysa með samkomulagi skal reka fyrir héraðsdómi Reykjavíkur. Kvartanir sem varða starfsemi Gjaldskila undir eftirliti Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands má bera undir Seðlabanka Íslands.

13. Skuldbinding og undirskriftir

Undirskriftir samkvæmt samningi þessum eru framkvæmdar rafrænt í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti eða með undirritun á starfstöð umsýsluaðila.

Kaupandi telst hafa gert tilboð um að gera samning þennan þegar hann sendir inn útfyllt skjöl og upplýsingar, sbr. Viðauka A, og staðfestir með undirritun. Samningur þessi telst þó ekki kominn á fyrr en Gjaldskil hefur staðfest móttöku og samþykkt að taka verkið að sér. Staðfesting móttöku á sér stað með rafrænni töluþóstsendingu á uppgefið netfang verkkaupa. Frá og með þeirri staðfestingu skuldbindur kaupandi sig til að standa skil á þóknun til Gjaldskila í samræmi við samning þennan. Reikningur til kaupanda er gefinn út með 5 daga greiðslufresti, sbr. nánar 3. gr.

Staður og dagsetning: _____

Fyrir hönd kaupanda:

Nafn og kennitala kaupanda 1

Nafn og kennitala kaupanda 2

Fyrir hönd Gjaldskila:

Nafn, kennitala og staða

Staðfesting seljanda á móttökuupplýsingum greiðslu (seljandi er ekki aðili að samningi þessum):

Nafn og kennitala seljanda 1

Nafn og kennitala seljanda 2

Viðauki A – Upplýsingablað vegna veðskuldabréfs

Eyðublað þetta er hluti af og fylgir samningi um gerð veðskuldabréfs. Umsýsluaðili byggir skjalagerð sína á þeim upplýsingum sem hér eru veittar. Um lagaleg atriði er varða skilmála veðskuldabréfsins vísast til 7. gr. samningsins.

A.1 Aðili sem fyllir út skjalið, / tengiliður / seljandi / kaupandi

Sá er fyllir út eyðublaðið getur verið kaupandi, seljandi eða tengiliður, kaupandi (útgefnandi) skal þó ávallt undirrita skjalið.

Nafn _____
Kennitala _____
Netfang _____
Símanúmer _____

Áætlaður dagur undirritunar skjala _____

A.2 Lánstími

Lánstími er _____ mánuðir og bréfið gefið út þann _____

A.3 Upphæð veðskuldabréfsins

Kr. _____ í stöfum (_____ 00/100)

A.4 Vextir veðskuldabréfsins

- | | | |
|---|----|---------|
| – Verðtryggðir vextir | Já | |
| (Ath reglur um lágmarkstíma vertryggðra lána) | | |
| • Fast álag til viðbótar við verðtryggða vexti | | _____ % |
| – Stýrivextir | Já | |
| • Fast álag til viðbótar við stýrivexti | | _____ % |
| – Fastir vextir óverðtryggðir | Já | _____ % |
| – Annað | | _____ |
| – Vextir uppreiknast og leggjast á hverja afborgun fyrir sig. | | |

A.5 Fjöldi afborgana

- | | |
|--|-------------|
| – Mánaðarlegar greiðslur eru | _____ á ári |
| • eða eingreiðsla við uppgreiðslu skuldabréfs | |
| • Fastar mánaðarlegar greiðslur, ef við á, í kr. | _____ |

A.6 Fasteign sem sett er að veði

- Heimilisfang fasteignar _____
- Fasteignanúmer _____
- Áhvílandi _____ kr.
- Veðhlutfall _____ %
- Veðréttur _____
- Teg. vísitölu og grunnvísitala: _____
- Útgáfudagur: _____

A.7 Uppfærsluréttur

Uppfærsluréttur felur í sér rétt tiltekins kröfuhafa til að taka sæti frammar í veðröð en ella myndi leiða af útgáfudegi hans, samkvæmt sérstöku samkomulagi þar um við þá sem frammar standa.

- Uppfærsluréttur 1: Kröfuhafi _____
- Uppfærsluréttur 2: Kröfuhafi _____
- Uppfærsluréttur 3: Kröfuhafi _____
- Uppfærsluréttur 4: Kröfuhafi _____

A.8 Seljandi og móttakandi greiðslu

	Seljandi 1	Seljandi 2
Nafn	_____	_____
Kennitala	_____	_____
Netfang	_____	_____
Símanúmer	_____	_____

Bankaupplýsingar seljanda: kt. _____ Banki: _____ - _____ - _____

A.9 Kaupandi og útgefandi skuldabréfs

	Kaupandi 1	Kaupandi 2
Nafn	_____	_____
Kennitala	_____	_____
Netfang	_____	_____
Símanúmer	_____	_____