

Lánareglur um sjóðfélagalán

1. gr. Tilgangur

Tilgangurinn með reglum þessum er að lýsa verklagi við veitingu lána hjá Lífsverki lífeyrissjóði til sjóðfélaga.

2. gr. Skilgreiningar

Í reglum þessum merkir hugtakið:

Markaðsvirði fasteignar: Nýlegur kaupsamningur eða mat löggilds fasteignasala, sem sjóðurinn samþykkir, á áætluðu söluverði viðkomandi fasteignar.

Grunnlán: Lánsfjárhæð allt að 45m.kr. með breytilegum vöxtum.

Viðbótarlán: Lánsfjárhæð allt að 20m.kr. með föstum vöxtum.

3. gr. Réttur til láns

Sjóðfélagar öðlast lánsrétt eftir að hafa greitt iðgjöld til samtryggingardeildar sjóðsins í 4 mánuði samtals. Við lántöku þarf sjóðfélagi að vera greiðandi og í skilum með iðgjöld, eða vera lífeyrisþegi.

Heimilt er að hafa fleiri lántaka að láninu en einn þegar báðir/allir lántakar eru eigendur að þeirri fasteign sem lögð er fram sem veðandlag eða eiga þar lögheimili (t.d. maki), en ávallt þarf einn lántaka að vera sjóðfélagi við lántöku (hér eftir talað um lántaka í eintölu, þótt þeir kunni að vera fleiri en einn).

4. gr. Lánsfjárhæð

Lánsfjárhæð Grunnláns er kr. 500.000-45.000.000,-. Hámarksfjárhæð tekur mið af veðrymi og mati á greiðslugetu lántaka. Lífeyrissjóðnum er heimilt að hafna umsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar ekki er sýnt fram á fullnægjandi veð, lánshæfi og/eða greiðslugetu að mati sjóðsins sbr. lög um neytendalán nr. 33/2013. Aldrei skal lánsfjárhæð Grunnláns vera hærri en svo að nýtt lán að viðbættum eftirstöðvum eldri lána frá lífeyrissjóðnum uppreiknuðum með verðbótum sé hærra en 45 milljónir króna.

Auk Grunnláns veitir sjóðurinn Viðbótarlán að fjárhæð allt að kr. 20.000.000, enda sé reglum um veðrymi og greiðslugetu lántaka fullnægt að mati sjóðsins.

5. gr. Lánstími og lánakjör

Lánstími Grunnláns er að lágmarki 5 ár en að hámarki 40 ár og eru vextir breytilegir, nú 3,7%. Stjórn sjóðsins er heimilt að hækka vextina ef nauðsyn krefur á grundvelli áhættustýringarsjónarmiða, ef kostnaður af fjármögnun eða umsýslu lána eykst, ef Seðlabanki Íslands hækkar stýrivexti að lágmarki 0,5% frá síðustu vaxtaákvörðun stjórnar eða frá setningu síðustu lánareglna hvort sem fyrr kemur, ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa Íbúðalánasjóðs HFF34 hækkar um 0,5% eða meira í Kauphöll frá síðustu vaxtaákvörðun stjórnar eða frá setningu síðustu lánareglna hvort sem fyrr kemur, eða ef sérstakar aðstæður koma upp á fjármálamarkaði sem kalla á breytingu á vöxtum. Lánið er verðtryggt miðað við vísitölu neysliverðs. Vísitala neysliverðs er reiknuð mánaðarlega og miðast við verðlag í að minnsta kosti vikutíma í kringum miðjan mánuð. Vísitalan er reiknuð í samræmi við lög nr. 12/1995 með breytingu í lögum nr. 27/2007. Grunnur vísitölunnar byggist á upplýsingum um neyslu úr rannsókn á útgjöldum heimilanna. Fylgst er með verði á viðamiklu úrtaki af vörum í hverjum mánuði. Vísitalan er keðjuvísitala og er skipt um grunn í mars á ári hverju.

Lánstími Viðbótarláns er að lágmarki 5 ár en að hámarki 40 ár. Lánið ber fasta vexti frá lántökudegi, og skulu þeir vera með 0,6% fastvaxtaálagi á vexti frumláns. Lánið er verðtryggt miðað við vísitölu neysliverðs.

Lán er bundið lántakanum og losnar hann ekki undan skuldbindingu sinni sem lántaki við framsal fasteignar. Sé fasteign framseld skal sjóðnum heimilt að gjaldfella lánssamning, enda náist ekki samkomulag um skuldaraskipti. Við fráfall sjóðfélaga sem er lántaki skal sjóðnum heimilt að gjaldfella lán ef ekki næst samkomulag um skuldaraskipti innan 6 mánaða frá fráfalli lántaka. Við skuldaraskiptin hækka vextir um 0,6% fastvaxtaálag. Ef maki yfirtekur lán þá haldast vextir óbreyttir.

Hætti lántaki, sem er sjóðfélagi, að greiða iðgjald til sjóðsins eða greiði minna iðgjald til sjóðsins en kr. 300.000 á ári, án þess að þiggja lífeyri frá sjóðnum, er sjóðnum heimilt að gjaldfella lánið með sex

mánaða fyrirvara eða að hækka vextina með 1,2% fastvaxtaálagi. Gildir ofangreind heimild um gjaldfellingu líka um aðra lántaka sem ekki eru sjóðfélagar. Lágmarksiðgjaldið sem tilgreint er hér að ofan miðast við grunnvísitölu launa (366,9) 1. janúar 2010 og tekur breytingum samkvæmt henni 1. janúar ár hvert.

Lántaki getur valið milli láns með jöfnum greiðslum (annuitetslán) eða láns með jöfnum afborgunum. Gjald dagar eru 12 á ári.

Heimilt er að greiða verðtryggð lán upp að hluta eða öllu leyti án uppgreiðslugjalds.

6. gr. Veðsetning, veðflutningar og veðleyfi

Lánið er tryggt með veði í fasteign í eigu lántaka. Veðhlutfall má að hámarki vera 75% af markaðsvirði viðkomandi fasteignar. Við veðflutning og þegar veðleyfi er veitt gildir sama regla.

Lántaki greiðir kostnað vegna verðmats fasteignasala ef um það er að ræða. Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að tilnefna matsaðila. Söluverð samkvæmt kaupsamningi kemur eftir atvikum í stað verðmats löggilts fasteignasala.

Veðsetning má þó aldrei vera hærri en sem nemur 100% af brunabótamati fasteignar að viðbættu lóðarmati nema að til komi viðbótarbrunatrygging. Við veðflutning og þegar veðleyfi er veitt gildir sama regla.

Ef veð er húseign í smíðum þá þarf lánsfjárhæð að rúmast innan 65% af markaðsvirði húseignar, og þá þarf að fylgja umsókn fokheldisvottorð.

Ef veð er sumarhús þá þarf lánsfjárhæð að rúmast innan 35% af markaðsvirði sumarhússins auk þess sem lokagjald daga láns getur ekki verið síðar en lok lóðarleigusamnings.

Sjóðurinn veitir ekki sjóðfélagalán með veði í atvinnuhúsnæði.

Lánsveð eru ekki tekin gild sem trygging fyrir lánnum sjóðsins.

7. gr. Kostnaður

Lántökugjald er 1%. Stimpilgjald er samkvæmt lögum hverju sinni. Lántaki greiðir allan kostnað vegna innheimtu, veðflutnings, veðleyfis, greiðslumats, verðmats og annarrar umsýslu eða skjalagerðar. Lántaki greiðir kostnað vegna greiðslu afborgana og útgáfu skuldabréfs auk þinglýsingargjalds.

8. gr. Umsókn og afgreiðsla

Sjóðurinn getur útvistað afgreiðslu sjóðfélagalána til fjármálafyrirtækis hverju sinni. Lánsúmsókn skal skilað á þar til gerðu eyðublaði.

Eftirtalin gögn skulu m.a. fylgja lánsúmsókn eftir því sem við á:

- Greiðslumat sem framkvæmt hefur verið af fjármálafyrirtæki
- Nýtt veðbókarvottorð
- Afrit af síðustu greiðslukvittunum af áhvílandi lánnum fasteignar
- Upplýsingar um brunabótamat og fasteignamat
- Verðmat
- Afrit af þinglýstum kaupsamningi hafi eignin skipt um eigendur á síðustu tveimur árum

Þrátt fyrir ofangreindar lánareglur þá áskilur lífeyrissjóðurinn sér rétt til að hafna úmsóknum um lán.

9. gr. Heimild

Lánareglur þessar voru samþykktar af stjórn 19. nóvember 2014 og taka gildi sama dag. Ákvæði um 75% veðhlutfall tók gildi þann 1. október s.l.