

Reglur um sjóðfélagalán

Gildistaka 1. desember 2019

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 löggilts fasteignasala, sem sjóðurinn samþykkir, á áætluðu söluverði viðkomandi fasteignar.

Grunnlán: Lánsfjárhæð samtals allt að kr. 45.000.000,- með breytilegum eða föstum vöxtum.

Viðbótarlán: Lánsfjárhæð allt að kr. 20.000.000,- með 1,0% fastvaxtaálagi á vexti grunnlána, þar með talið lán vegna hærri veðsetningar við fyrstu fasteignakaup sbr. 6. gr.

3. gr. Réttur til láns

Sjóðfélagar öðlast lánsrétt eftir að hafa greitt iðgjald til samtryggingar- eða séreignardeildar sjóðsins. Við lántöku þarf sjóðfélagi að vera greiðandi og í skilum með iðgjöld, eða vera lífeyrisþegi.

4. gr. Lánsfjárhæð

Lánsfjárhæð grunnlána er kr. 2.000.000 - 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 fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Heimilt er að taka fleiri en eitt grunnlán en aldrei skal samanlögð lánsfjárhæð grunnlána vera hærri en svo að nýtt lán að viðbættum eftirstöðvum eldri lána frá lífeyrissjóðnum uppreiknuðum með verðbótum sé herra en kr. 45.000.000,-.

Auk grunnlána 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

Lántaki getur valið milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána eða blöndu af hvoru tveggja. Lánstími grunnlána og viðbótarláns er að lágmarki 5 ár en að hámarki 40 ár.

Verðtryggð lán: Lántaki getur valið milli verðtryggðra grunnlána með föstum vöxtum út lánstímann eða verðtryggðra grunnlána með breytilegum vöxtum til hækkunar eða lækkunar samkvæmt ákvörðun stjórnar hverju sinni. Stjórn sjóðsins er heimilt að hækka vexti lána með breytilegum vöxtum ef nauðsyn krefur á grundvelli áhættustýringarsjónarmiða, ef kostnaður af fjármögnun eða umsýslu lána eykst, ef Seðlabanki Íslands hefur hækkað stýrivexti (meginvexti) um 0,5% eða meira frá síðustu vaxtaákvörðun stjórnar, eða frá setningu síðustu lánareglna hvort sem fyrir 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 fyrir kemur, eða ef sérstakar aðstæður koma upp á fjármálamarkaði sem kalla á breytingu á vöxtum. Lánið er verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs.

Viðbótarlán ber fasta eða breytilega vexti frá lántökudegi, og skulu þeir vera með 1,0% fastvaxtaálagi á vexti verðtryggðra grunnlána. Lánið er verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs.

Óverðtryggð lán: Stjórn sjóðsins ákveður vaxtakjör á óverðtryggðum grunnlánnum að fengnu álit framkvæmdastjóra og forstöðumanns eignastýringar. Vextir skulu breytast 1. janúar og 1. júlí ár hvert, nema stjórn ákveði annað. Gildandi vextir á hverjum tíma eru birtir á heimasíðu sjóðsins. Við ákvörðun vaxta er einkum horft til stýrivaxta (meginvaxta) Seðlabanka Íslands, ávöxtunarkröfu á óverðtryggðum skuldabréfum ríkissjóðs RÍKB 31 0124, sögulegrar verðbólgu, verðbólguþáttar, almennra vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánnum og áhættustýringarsjónarmiða.



Viðbótarlán ber breytilega vexti frá lántökudegi, og skulu þeir vera með 1,0% fastvaxtaálag á vexti óverðtryggðra grunnlána.

Lán er bundið lántaka og er lántaka með öllu óheimilt að framselja skuld sína eða hina veðsettu fasteign, nema samkvæmt sérstöku samkomulagi við sjóðinn. Við fráfall lántaka er sjóðnum heimilt að gjaldfella lánið án uppsagnar, enda náist ekki samkomulag um skuldaraskipti innan 6 mánaða frá fráfalli lántaka. Við skuldaraskiptin hækka vextir um 1,2% fastvaxtaálag á vexti grunnlána. 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. 480.000,- 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 (672,6) fyrir janúar 2019 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 lán upp að hluta eða öllu leyti án uppgreiðslugjalds.

6. gr. Veðsetning, veðflutningar og veðleyfi

Aðeins er heimilað veð sem er íbúðarhúsnæði í fullri eigu lántaka eða að hluta eða að öllu leyti í eigu maka lántaka, sambúðarmaka eða einstaklings sem umsækjandi er í staðfestri samvist með og er þá áskilið að viðkomandi eigandi verði samskuldari að umbeðnu láni.

Veðhlutfall má að hámarki vera 70% af gildandi fasteignamati viðkomandi fasteignar, eða söluvirði samkvæmt nýlegum kaupsamningi. Við veðflutning og þegar veðleyfi er veitt gildir sama regla. Aðeins er lánað gegn veði í íbúðarhúsnæði lántaka, eða sumarhúsi. Ekki er lánað til fasteignakaupa í atvinnuskyni, svo sem til útleigu.

Heimilt er að veita viðbótarlán við fyrstu fasteignakaup sjóðfélaga allt að kr. 7.500.000,- miðað við veðhlutfall frá 70% til 85% af söluvirði samkvæmt nýlegum kaupsamningi.

Heimilt er við sérstakar aðstæður að miða veðhlutfall við mat löggilts fasteignasala á markaðsvirði fasteignar. Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að tilnefna matsaðila, eða lækka verðmat í varúðarskyni.

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 fasteignar. Eingöngu er lánað út á fasteignir í smíðum sem eru komnar á matsstig 4 (mannvirki fokhelt) eða lengra samkvæmt skráningu hjá Þjóðskrá Íslands.

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 við 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 kr. 50.000,-. Gjald við breytingu á lánskjörum milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána nemur kr. 25.000,- og jafnframt skal þá standast greiðslumat. 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. Umsóknarferli lána er rafrænt á vef sjóðfélaga. Í lánsúmsókn kemur fram hvaða gögn þurfa að fylgja með umsókn um lán og vegna greiðslumats.

Aðeins skal veita sjóðfélögum lán í þeim tilvikum þegar sjóðurinn telur líklegt að sjóðfélagi geti staðið í skilum með lánið að teknu tilliti til niðurstöðu láns hæfis- og greiðslumats. Sjóðurinn skal varðveita öll þau gögn sem lögð eru til grundvallar ákvörðun um lánveitingu út lánstímann.

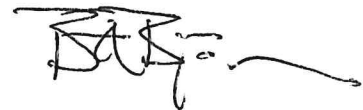
Niðurstaða greiðslumats telst jákvæð ef sjóðfélagi getur staðið við greiðslu fjárskuldbindingar samkvæmt samningi um fasteignalán á þeim tíma þegar matið er framkvæmt, en niðurstaða greiðslumats felur ekki í sér ákvörðun um lánveitingu. Þrátt fyrir neikvæða stöðu greiðslumats getur sjóðurinn fallist á að veita lán ef ákvörðun er byggð á frekari upplýsingum frá sjóðfélagi, enda sýni þær fram á að líklegt sé að sjóðfélaginn geti staðið í skilum með lánið. Við ákvörðun um lánveitingu skal sjóðurinn ennfremur taka tillit til þátta sem skipta máli við mat á framtíðarhorfum sjóðfélaga til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi um fasteignalán.

Sjóðurinn skal upplýsa sjóðfélaga án tafar ef lánsúmsókn er hafnað og taka fram ef synjun er byggð á sjálfvirkri gagnavinnslu. Jafnframt skal sjóðurinn upplýsa sjóðfélaga ef lánsúmsókn er hafnað á grundvelli upplýsinga sem fengnar hafa verið með leit í gagnagrunni og skulu niðurstöður leitarinnar tilgreindar og hvaða gagnagrunn um ræðir.

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

9. gr. Heimild

Lánareglur þessar fara eftir lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Þær voru samþykktar af stjórn 26. nóvember 2019 og taka gildi frá og með 1. desember 2019. Jafnframt falla eldri lánareglur sjóðsins úr gildi.



Unnur Heiðarsson
Eva Hlín Dereksdóttir
MARIA LÖT HEIÐARSSON
Eva Heiðarsson