

Fasteignalán til sjóðfélaga

Lán Almenna lífeyrissjóðsins til sjóðfélaga fara eftir lögum um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og tilheyrandi reglugerð.

1. Skilyrði til að sækja um lán

Umsækjendur þurfa að uppfylla eitt af eftirtöldum skilyrðum til að geta sótt um lán hjá sjóðnum:

- Vera virkir sjóðfélagar þ.e. hafa greitt iðgjöld síðustu 3 mánuði í samtryggingarsjóð en þeir sem eingöngu greiða í séreignarsjóð þurfa að hafa greitt síðustu 2 ár.
- Vera lífeyrisþegar hjá sjóðnum.

2. Tegund láns

A-lán:

- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem uppfylla skilyrði þessara reglna getur samanlagt orðið allt að kr. 50.000.000.
- Aðeins er lánað gegn fyrsta veðrétti í íbúðarhúsnæði í eigu lántaka og samfelldri veðröð frá og með fyrsta veðrétti. Þó er heimilt að lána gegn öðrum veðrétti ef lánsfjárhæð á fyrsta veðrétti er innan við 5% af verðmæti húsnæðisins. Hámarksveðsetning er 70% af kaupverði fasteignar eða af gildandi fasteignamati frá Fasteignamati ríkisins. Veðsetning má þó aldrei vera hærri en sem nemur brunabótamati íbúðarhúsnæðisins ásamt lóðarmati.

B-lán:

- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem uppfylla skilyrði þessara reglna getur samanlagt orðið allt að kr. 30.000.000.
- Aðeins er lánað gegn veðrétti í íbúðarhúsnæði í eigu lántaka.
- Hámarksveðsetning er 60% af kaupverði fasteignar eða af gildandi fasteignamati frá Fasteignamati ríkisins. Veðsetning má þó aldrei vera hærri en sem nemur brunabótamati íbúðarhúsnæðisins ásamt lóðarmati. Ekki er gerð krafa um ákveðna veðröð.

3. Lánskjör

- Lánstími er allt að 40 ár að vali lántaka. Þó er lágmarkslánstími verðtryggðra lána 5 ár.
- Ef veðsett eign er sumarhús getur lánstími verið allt að 15 ár en ef sumarhúsið er á leigulóð getur lánstími þó aldrei verið lengri en gildistími lóðarleigusamnings.
- Lán geta verið með jöfnum afborgunum eða jöfnum greiðslum að vali lántakanda.
- Sjóðfélagalán eru með mánaðarlega gjalddaga og geta lántakendur samið við viðskiptabanka sinn um sjálfvirkar skuldfærslur. Lántakendur greiða kostnað af greiðslu afborgana.
- Heimilt er að greiða lánin upp hvenær sem er án uppgreiðslugjalds.
- Hægt er að velja um verðtryggt lán tengt neysliverðsvísitölu og óverðtryggt lán. Lántakendur geta skipt lánsfjárhæð á milli verðtryggðra og óverðtryggðra kjara.
- Lántakendur geta breytt lánskjörum lána gegn sérstöku breytigjaldi sem nemur 0,5% af eftirstöðvum láns. Þeir sem óska eftir að breyta verðtryggðum lánum í óverðtryggð verða að standast greiðslumat í samræmi við lánareglur sjóðsins.
- Skuldaraskipti eru heimiluð á lánum gegn því að nýr skuldari uppfylli skilyrði um greiðslu- og lánsþæfismat. Ef nýr skuldari er ekki sjóðfélagi bætist við fast vaxtaálag sem er 1,0 prósentustig.

Verðtryggð lán:

Vextir verðtryggðra lána eru með föstum vöxtum eða breytilegum að vali lántaka.

- Fastir vextir eru ákvarðaðir af stjórn sjóðsins. Gildandi vextir eru birtir á heimasíðu sjóðsins.
- Breytilegir vextir eru ákvarðaðir af stjórn sjóðsins. Heimilt er að miða vaxtaákvörðun við viðmiðunargengi, tiltekna viðmiðunurvexti eða vísitölu að viðbættu ákveðnu álagi. Ef miðað er við slíkt viðmið skal upplýsa skuldara um breytingar á útlánsvöxtum eigi sjaldnar en á tólf mánaða fresti. Vaxtabreytingar, þ.m.t. um breytt vaxtaviðmið, eru birtar á heimasíðu Almenna lífeyrissjóðsins (almenni.is). Vextir taka nú mið af meðalávöxtun á skuldabréfaflokki Íbúðarlánasjóðs HFF150434 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands í þar síðasta mánuði að viðbættu 0,75% álagi. Breytilegir vextir breytast 15. hvers mánaðar.

Óverðtryggð lán:

- Vextir á óverðtryggðum lánum eru festir til þriggja ára í senn og eru þá endurskoðaðir til samræmis við gildandi vexti.
- Óverðtryggðir vextir og breytingar á þeim eru ákvarðaðir af stjórn sjóðsins.
- Við ákvörðun vaxta og vaxtabreytinga er einkum horft til stýrivaxta Seðlabanka Íslands, ávöxtunarkröfu á óverðtryggðum ríkisskuldabréfum á markaði, ávöxtunarkröfu á verðtryggðum ríkisskuldabréfum á markaði, sögulegrar verðbólgu og verðbólguþáttur, verðtryggðra fastra vaxta á sjóðfélagalánum og almennra vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánum.
- Gildandi vextir á hverjum tíma eru birtir á heimasíðu sjóðsins.

4. Veðskilmálar

- Hámarkslán á eina eign eru samkvæmt A-láni kr. 75.000.000 og samkvæmt B-láni kr. 50.000.000 og gildir ef tveir sjóðfélagar sækja um lán með veðtryggingu í sömu eign. Framangreindar hámarksfjárhæðir eru háðar veðskilmálum samkvæmt lánareglum þessum.
- Um veðhlutföll vísast í 2. gr. lánareglu um tegund láns.
- Aðeins er heimilað veð sem er í fullri eign 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.
- Ekki er lánað til fasteignakaupa í atvinnuskyni, s.s. til útleigu.
- Húseign í smíðum telst veðhæf sé hún komin á byggingarstig 4 þ.e. fókheld samkvæmt íslenskum staðli um byggingarstig húsa og brunatryggð samkvæmt brunatryggingavottorði.
- Ef veðsett eign er sumarhús er hámarkslán kr. 12.000.000 og verður lánið að hvíla á fyrsta veðrétti. Veðsetning með umbeðnu láni má vera mest 35% af kaupverði fasteignar eða af gildandi fasteignamati frá Fasteignamati ríkisins. Þar sem sumarhús eru oft yfirgefin í langan tíma er farið fram á að sumarhús séu á lánstímanum tryggð fyrir öðrum tjónum en brunatjóni, t.d. gegn vatnstjóni, innbroti o.s.frv. Sjóðnum er heimilt hvenær sem er á lánstímanum að óska eftir að fá afrit af tryggingarskírteini. Með lánsúmsókn með veði í sumarhúsi skulu fylgja eftirfarandi viðbótarupplýsingar:

- Afrit af lóðarleigusamningi.
- Staðfesting á að sumarhús sé tryggt gegn tjóni, öðru en brunatjóni.

Að öðru leyti eru veðskilmálar með sama hætti og skilmálar íbúðarhúsnæðis.

- Mat á markaðsverði íbúðarhúsnæðis eða sumarhúss getur verið kaupverð samkvæmt kaupsamningi eða fasteignamat frá Fasteignamati ríkisins. Við sérstakar aðstæður, s.s. nýbyggingar þar sem fasteignamat endurspeglar ekki virði eignarinnar, getur sjóðurinn heimilað að miða veðsetningu við sölumat frá löggiltum fasteignasala, sem sjóðurinn tilnefnir. Slíkt mat er á kostnað lántaka. Þá getur sjóðurinn lagt mat á forsendur verðmats og lækkað það í varúðarskyni. Sjóðurinn getur jafnframt ávallt farið fram á að verðmæti fasteignar verði metið af löggiltum fasteignasala sem sjóðurinn tilnefnir og er slíkt mat á kostnað lántaka.

5. Mat á greiðslugetu og láns hæfi

Greiðslumat

- Almenni lífeyrissjóðurinn greiðslumetur láns umsækjanda og metur láns hæfi hans í samræmi við lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og tilheyrandi reglugerð.
- Ef láns umsækjandi óskar eftir að maki hans, sambúðarmaki eða einstaklingur, sem umsækjandi er í staðfestri samvist með er greiðslumetinn ásamt umsækjanda er það áskilið af hálfu sjóðsins að maki hans, sambúðarmaki eða einstaklingur, sem umsækjandi er í staðfestri samvist með, gerist samskuldari að láninu.
- Umsækjandi skal afhenda sjóðnum öll fylgigögn vegna greiðslumats og heimilar sjóðnum að leita eftir fjárhagsupplýsingum hjá Creditinfo.
- Sjóðnum er ávallt heimilt að hafna umsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar ekki er sýnt fram á fullnægjandi greiðslugetu að mati sjóðsins.

Upplýsingar um fylgigögn með umsókn um greiðslumat koma fram í láns umsókn. Sjóðurinn áskilur sér rétt til að óska eftir öllum þeim upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að meta greiðslugetu umsækjanda.

Láns hæfismat

- Allir umsækjendur um lán eru láns hæfismetnir, sbr. lög nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda og tilheyrandi reglugerð. Við gerð láns hæfismats eru notaðar upplýsingar frá Creditinfo um fjárhagsupplýsingar, sem umsækjandi heimilar sjóðnum að nálgast. Fáir umsækjandi um lán ekki láns hæfismat eða lendir í flokki E í láns hæfismati synjar sjóðurinn lánveitingu. Fáir umsækjandi ekki láns hæfismat vegna búsetu erlendis er hægt að leggja fram láns hæfismat frá viðurkenndri stofnun í búsetulandi.

5. Kostnaður

- Lántökugjald skv. verðskrá sjóðsins.
- Veðbókarvottorð.
- Kostnaður við láns hæfismat.
- Kostnaður við greiðslumat.
- Önnur gjöld, svo sem vegna innheimtu og sérstakrar skjalagerðar, greiðast samkvæmt verðskrá sjóðsins.

6. Umsókn

- Í láns umsókn kemur fram hvaða gögn þurfa að fylgja með umsókn um lán og greiðslumat.
- Sjóðurinn áskilur sér rétt til að óska eftir frekari gögnum sem nauðsynleg kunna að vera til að meta greiðslugetu umsækjanda.
Með undirskrift sinni veitir umsækjandi sjóðnum heimild til þess að leita upplýsinga sem varða greiðslugetu og láns hæfi, sbr. VI. kafla . laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016.

7. Annað

- Þrátt fyrir ofangreindar lánareglur áskilur Almenni lífeyrissjóðurinn sér rétt til að hafna láns beiðnum.
- Lífeyrissjóðurinn veitir ekki lánaráðgjöf í skilningi laga nr. 118/2016.

Lánareglur þessar taka gildi 25. október 2018 og koma í stað reglna frá 23. nóvember 2017.