

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

Almenni lífeyrissjóðurinn lánar sjóðfélögum sem uppfylla skilyrði sjóðsins, gegn útgáfu skuldaþréfa tryggðum með veði í fasteign, í þeim tilgangi að ávaxta fé sjóðsins.

Almenn regla um lánsrétt:

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

- Vera virkir sjóðfélagar, þ.e. hafa greitt lágmarksiðgjöld 6 af sl. 12 mánuðum fyrir umsókn.
- Vera virkir sjóðfélagar, þ.e. hafa greitt viðbótariðgjald 24 af sl. 30 mánuðum fyrir umsókn.

Lánsréttur getur einnig myndast við neðangreindar forsendur:

Lífeyrisþegar geta auk þess átt lánsrétt hjá sjóðnum, enda hafi þeir haft lánsrétt þegar taka lífeyris hófst.

Hafi sjóðfélagi misst rétt á að sækja um lán vegna tímabundinnar fjarveru af vinnumarkaði þá stofnast réttur til að sækja um lán ef viðkomandi leggur fram gildan ráðningarsamning þar sem tilgreint er að sjóðfélagi greiði iðgjöld til Almenna lífeyrissjóðsins.

Þeir sjóðfélagar sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign öðlast lánsrétt séu þeir að greiða lágmarksiðgjöld og/eða viðbótariðgjöld til sjóðsins.

Lántakendur hjá sjóðnum sem uppfylla ekki ofangreind skilyrði hafa rétt til að endurfjármagna lán sín við sjóðinn að uppfylltum öðrum skilyrðum lánareglna þessara.

2. Lánsupphæðir og hlutfall veðsetningar

A-lán:

- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem greiða lágmarksiðgjald til sjóðsins og uppfylla skilyrði þessara reglna getur samanlagt orðið allt að kr. 80.000.000.
 - Fjárhæðin hækkar ekki þó að viðkomandi greiði einnig viðbótariðgjald.
 - Tveir sjóðfélagar með lánsrétt sem sækja um lán með veðtryggingu í sömu eign er heimilt að taka lán allt að kr. 95.000.000 á viðkomandi fasteign.
 - Heildarlánsfjárhæð getur orðið hærri ef um endurfjármögnun á láni hjá sjóðnum er að ræða að því gættu að veðsetning sé innan þeirra marka sem að neðan greinir.
- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem greiða eingöngu viðbótariðgjald til sjóðsins og uppfylla skilyrði þessara reglna getur samanlagt orðið allt að kr. 30.000.000.
- 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 70% af nýjasta fasteignamati frá Þjóðskrá Íslands.
 - Veðsetning er jafnan reiknuð út frá kaupverði samkvæmt kaupsamningi þegar um lánveitingu í tengslum við fasteignaviðskipti er að ræða.
 - Við aðrar lánveitingar og þar með talið endurfjármagnanir skal miða við fasteignamat. Þrátt fyrir það er heimilt að miða við kaupverð skv. kaupsamningi, sé kaupsamningur yngri en tólf mánaða við lánsúmsókn.
 - Veðsetning má þrátt fyrir ofangreint aldrei vera hærri en sem nemur brunabótamati

íbúðarhúsnæðisins ásamt lóðarmati.

- Þrátt fyrir ofangreint getur veðsetning við endurfjármögnun A-lána hjá sjóðnum náð 75% af nýjasta fasteignamati frá Þjóðskrá Íslands, þ.e. ef veðstaða sjóðsins helst óbreytt við endurfjármögnunina og að uppfylltum öðrum lánareglum sjóðsins. Þá er heimilt að miða við 75% af verðmati fasteignar í 12 mánuði frá dagsetningu kaupsamnings, að uppfylltum sömu skilyrðum.

B-lán:

- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem greiða lágmarksiðgjald til sjóðsins og uppfylla skilyrði þessara reglna getur samanlagt orðið allt að kr. 80.000.000.
 - Fjárhæðin hækkar ekki þó að viðkomandi greiði einnig viðbótariðgjald.
 - Tveir sjóðfélagar með lánsrétt sem sækja um lán með veðtryggingu í sömu eign er heimilt að taka lán allt að kr. 95.000.000 á viðkomandi fasteign.
- Heildarlánsfjárhæð getur orðið hærri ef um endurfjármögnun á láni hjá sjóðnum er að ræða að því gættu að veðsetning sé innan þeirra marka sem að neðan greinir. Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem greiða eingöngu viðbótariðgjald til sjóðsins og 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 60% af nýjasta fasteignamati frá Þjóðskrá Íslands.
 - Veðsetning er jafnan reiknuð út frá kaupverði samkvæmt kaupsamningi þegar um lánveitingu í tengslum við fasteignaviðskipti er að ræða.
 - Við aðrar lánveitingar og þar með talið endurfjármagnanir skal miða við fasteignamat. Þrátt fyrir það er heimilt að miða við kaupverð skv. kaupsamningi, sé kaupsamningur yngri en tólf mánaða við lánsúmsókn.
 - Veðsetning má þrátt fyrir ofangreint aldrei vera hærri en sem nemur brunabótamati íbúðarhúsnæðisins ásamt lóðarmati. Ekki er gerð krafa um ákveðna veðröð.
 - Þrátt fyrir ofangreinda hámarksveðsetningu getur veðsetning við endurfjármögnun B-lána hjá sjóðnum náð 70% af nýjasta fasteignamati frá Þjóðskrá Íslands, þ.e. ef veðstaða sjóðsins helst óbreytt við endurfjármögnunina og að uppfylltum öðrum lánareglum sjóðsins. Þá er heimilt að miða við 70% af verðmati fasteignar í 12 mánuði frá dagsetningu kaupsamnings, að uppfylltum sömu skilyrðum.

Viðbótarlán

- Sjóðfélagar með lánsrétt geta sótt um viðbótarlán hjá sjóðnum þegar lántaki kaupir sína fyrstu fasteign. Viðbótarlán er veitt miðað við veðhlutfall frá 70% til 85% af söluandvirði fasteignar, en þó aldrei hærri en sem nemur brunabótamati íbúðarhúsnæðisins ásamt lóðarmati. Viðbótarlán er einungis veitt í samfelldri veðröð frá A láni. Hámarkslánsfjárhæð er takmörkuð þegar viðbótarlán er tekið. Þannig getur samtala A láns og viðbótarláns að hámarki náð kr. 50.000.000 á hverja fasteign.

3. Lánskjör og tegundir lána

- Lánsstími er allt að 40 ár að vali lántaka fyrir A og B lán. Lágmarkslánsstími veðtryggðra lána er 5 ár.
- Viðbótarlán vegna kaupa á fyrstu fasteign lántaka getur að hámarki verið til 15 ára.
- Viðbótarlán vegna kaupa á fyrstu fasteign ber fast 0,75 prósentustiga vaxtaálag ofan á önnur vaxtakjör.
- Ef veðsett eign er sumarhús getur lánsstími verið allt að 15 ár en ef sumarhúsið er á leigulóð getur lánsstími þó aldrei verið lengri en gildistími lóðarleigusamnings.
- Lán geta verið með jöfnum afborgunum eða jöfnum greiðslum að vali lántakanda.
- Sjóðfélagalán eru með mánaðarlega gjalddaga. Lántakendur greiða kostnað af greiðslu afborgana.
- Heimilt er að greiða lánin upp hvenær sem er án uppgreiðslugjalds.
- Hægt er að velja um veðtryggt lán tengt neysliverðsvísitölu og óveðtryggt lán. Lán-

takendur geta skipt lánsfjárhæð á milli verðtryggðra og óverðtryggðra kjara.

- Skuldaraskipti eru heimiluð á lánum gegn því að nýr skuldari uppfylli skilyrði um greiðslu- og láns hæfismat. Ef nýr skuldari er ekki virkur sjóðfélagi sbr. 1. gr. eða lífeyrisþegi hjá sjóðnum bætist við fast vaxtaálag sem er 1,0 prósentustiga vaxtaálag ofan á önnur vaxtakjör.

Verðtryggð lán:

- Verðtryggð lán eru með föstum eða breytilegum vöxtum að vali lántaka.
- Verðtryggð lán með föstum vöxtum:
 - Stjórn sjóðsins tekur ákvörðun um fasta vexti á hverjum tíma. Fastir vextir breytast ekki á lánstímanum.
- Verðtryggð lán með breytilegum vöxtum:
 - Vextir eru festir til 36 mánaða (fastvaxtatímabil) samkvæmt gildandi vaxtaákvörðun lífeyrissjóðsins um verðtryggð fasteignalán. Að því tímabili loknu taka við breytilegir vextir.
 - Þegar fastvaxtatímabili lýkur er hægt að gera skilmálabreytingu og festa vexti aftur um sama tímabil, eða það tímabil sem verður í boði þegar vextir verða festir í samræmi við skilmála skuldabréfsins.
 - Verði ekki gerð skilmálabreyting um nýtt fastvaxtatímabil greiðast breytilegir verðtryggðir vextir af láninu og gilda þeir frá lokum fastvaxtatímabils. Breytilegir vextir taka breytingum fjórum sinnum á ári, þ.e. þann 15. janúar, 15. apríl, 15. júlí og 15. október og eru ákveðnir eftir innri ákvörðun lífeyrissjóðsins og tilkynnt með að jafnaði 30 daga fyrirvara.
 - Við ákvarðanir á breytilegum verðtryggðum vöxtum er einkum horft til eftirfarandi þátta; vaxta sem Seðlabanki Íslands ákvarðar og birtir, ávöxtunarkröfu á verðtryggðum og óverðtryggðum ríkisskuldabréfum á markaði, markaðsaðstæðna á hverjum tíma, opinberra álaga, sögulegrar verðbólgu og verðbólguþáttar, rekstrarkostnaðar lífeyrissjóðsins vegna vinnu við umsýslu lána, álagningar vegna útlánaáhættu og áhættumats lífeyrissjóðsins. Þegar ofangreint er dregið saman verður jafnframt stuðst við það að vextir verði að jafnaði 0,75 prósentustigum hærrí en vegin ávöxtunarkrafa ríkisskuldabréfaflokksins RIKS 30 0701 eða annars sambærilegs ríkisskuldabréfaflokks í viðskiptum á markaði síðastliðinna sex mánaða, nema efnahagsþróun beri það með sér að víkja beri frá því, á grundvelli ofangreindra þátta. Vextir samkvæmt framangreindu geta þó aldrei farið niður fyrir 0,75 prósentustig og eru þeir vextir lágmarksvextir á öllum samningstímanum. Vextir lánsins verða á endurskoðunardeggi vaxta í samræmi við þá vexti sem gilda gagnvart sambærilegum og/eða hliðstæðum lánum sjóðsins að honum loknum, sem birtir eru á heimasíðu lífeyrissjóðsins, www.almenni.is. Þegar vextir lánsins eru ákveðnir eru framangreindir þættir metnir sjálfstætt og getur breyting hvers þáttar um sig gefið tilefni til breytingar á vöxtum.
 - Fyrirséð er að á líftíma láns þurfi og muni lífeyrissjóðurinn skipta út ríkisskuldabréfaflokki til að bera ákvarðanir sínar saman við. Stjórn er því heimilt að styðjast við önnur ríkisskuldabréf eða ákveða viðmið í samræmi við skilmála skuldabréfsins.

Óverðtryggð lán:

- Óverðtryggð lán eru einungis í boði með breytilegum vöxtum með þriggja ára fastvaxtatímabili í upphafi lánstíma.
- Óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum:
 - Vextir eru festir til 36 mánaða (fastvaxtatímabil) samkvæmt gildandi vaxtaákvörðun lífeyrissjóðsins um óverðtryggð fasteignalán. Að því tímabili loknu taka við breytilegir vextir.
 - Þegar fastvaxtatímabili lýkur er hægt að gera skilmálabreytingu og festa vexti aftur um sama tímabil, eða það tímabil sem verður í boði þegar vextir verða festir í samræmi við skilmála skuldabréfsins.
 - Verði ekki gerð skilmálabreyting um nýtt fastvaxtatímabil greiðast breytilegir óverð-

tryggðir vextir af láninu og gilda þeir frá lokum fastvaxtatímabils. Breytilegir vextir taka breytingum fjórum sinnum á ári, þ.e. þann 15. janúar, 15. apríl, 15. júlí og 15. október og eru ákveðnir eftir innri ákvörðun lífeyrissjóðsins og eru ákveðnir eftir innri ákvörðun lífeyrissjóðsins og tilkynnt með að jafnaði 30 daga fyrirvara..

- Við ákvarðanir á breytilegum óverðtryggðum vöxtum er einkum horft til eftirfarandi þátta; vaxta sem Seðlabanki Íslands ákvarðar og birtir, ávöxtunarkröfu á verðtryggðum og óverðtryggðum ríkisskuldabréfum á markaði, markaðsaðstæðna á hverjum tíma, opinberra álaga, sögulegrar verðbólgu og verðbólguþáttar, rekstrarkostnaðar lífeyrissjóðsins vegna vinnu við umsýslu lána, álagningar vegna útlánaáhættu og áhættumats lífeyrissjóðsins. Þegar ofangreint er dregið saman verður jafnframt stuðst við það að vextir verði að jafnaði 1,00 prósentustigum hærrí en vegin ávöxtunarkrafa ríkisskuldabréfaflokksins RIKB 31 0124 eða annars sambærilegs ríkisskuldabréfaflokks í viðskiptum á markaði síðastliðinna sex mánaða, nema efnahagspróun beri það með sér að víkja beri frá því, á grundvelli ofangreindra þátta. Vextir samkvæmt framangreindu geta þó aldrei farið niður fyrir 3,25 prósentustig og eru þeir vextir lágmarksvextir á öllum samningstímanum. Vextir lánsins verða á endurskoðunardegri vaxta í samræmi við þá vexti sem gilda gagnvart sambærilegum og/eða hliðstæðum lánnum sjóðsins að honum loknum, sem birtir eru á heimasíðu lífeyrissjóðsins, www.almenni.is. Þegar vextir lánsins eru ákveðnir eru framangreindir þættir metnir sjálfstætt og getur breyting hvers þáttar um sig gefið tilefni til breytingar á vöxtum.
- Fyrirséð er að á líftíma láns þurfi og muni lífeyrissjóðurinn skipta út ríkisskuldabréfaflokki til að bera ákvarðanir sínar saman við. Stjórn er því heimilt að styðjast við önnur ríkisskuldabréf eða ákveða viðmið í samræmi við skilmála skuldabréfsins.

4. Veðskilmálar

- Ef tveir sjóðfélagar sækja um lán með veðtryggingu í sömu eign er hámarkslán á eina eign samkvæmt A og B-láni kr. 95.000.000. Framangreindar hámarksfjárhæðir eru háðar veðskilmálum samkvæmt lánareglum þessum.
- Um veðhlutföll vísast í 2. gr. lánareglna.
- 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. fokheld samkvæmt íslenskum staðli um byggingarstig húsa og brunatryggð samkvæmt brunatryggingavottorði.
- Ef veðsett eign er sumarhús er hámarkslán kr. 20.000.000 og verður lánið að hvíla á fyrsta veðrétti. Veðsetning með umbeðnu láni má vera mest 35% af kaupverði fasteignar eða af gildandi fasteignamati frá Þjóðskrá Íslands. 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 Þjóðskrá Íslands. 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 á kostnað lántaka.

5. Mat á greiðslugetu og láns hæfi

Greiðslumat:

- Almenni lífeyrissjóðurinn greiðslumetur lánsúmsækjanda og metur láns hæfi hans í samræmi við lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og tilheyrandi reglugerð.
- Ef lánsúmsækjandi óskar eftir að maki hans, sambúðarmaki eða einstaklingur, sem úmsækjandi er í staðfestri samvist með er greiðslumetinn ásamt úmsækjanda er það áskilið af hálfu sjóðsins að maki hans, sambúðarmaki eða einstaklingur, sem úmsækjandi er í staðfestri samvist með, gerist samskuldari að láninu.
- Úmsækjandi skal afhenda sjóðnum öll fylgigögn vegna greiðslumats og heimilur sjóðnum að leita eftir fjárhagsupplýsingum hjá Creditinfo. Sjóðnum er ávallt heimilt að hafna úmsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar ekki er sýnt fram á fullnægjandi greiðslugetu að mati sjóðsins. Upplýsingar um fylgigögn með úmsókn um greiðslumat koma fram í lánsúmsókn. Sjóðurinn áskilur sér rétt til að óska eftir öllum þeim upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að meta greiðslugetu úmsækjanda.

Láns hæfismat:

- Allir úmsækjendur 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 úmsækjandi heimilur sjóðnum að nálgast. Fáir úmsækjandi um lán ekki láns hæfismat eða lendir í flokki D eða verra í láns hæfismati synjar sjóðurinn lánveitingu. Fáir úmsækjandi ekki láns hæfismat vegna búsetu erlendis er hægt að leggja fram láns hæfismat frá viðurkenndri stofnun í búsetulandi.

6. Kostnaður

- Lántökugjald skv. verðskrá sjóðsins.
- Kostnaður við að útvega veðbókarvottorð.
- Kostnaður við láns hæfismat.
- Kostnaður við greiðslumat.
- Önnur gjöld, svo sem vegna innheimtu og sérstakrar skjalagerðar, greiddast samkvæmt verðskrá sjóðsins.

7. Umsókn

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

8. Annað

- Þrátt fyrir ofangreindar lánareglur áskilur Almenni lífeyrissjóðurinn sér rétt til að hafna lánsbeiðnum.
- Lífeyrissjóðurinn veitir ekki lánaráðgjöf í skilningi laga nr. 118/2016.
- Öll vinnsla á persónugreinanlegum upplýsingum fer fram í samræmi við persónuverndarstefnu lífeyrissjóðsins.

Lánareglur þessar taka gildi 7. júlí 2021 og koma í stað reglna frá 24. júní 2021.