

# Lánareglur Almenna lífeyrissjóðsins



## 1. Almenn um lánveitingar sjóðsins

Almenni lífeyrissjóðurinn veitir fasteignalán á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016, gildandi reglna og reglugerða, samkvæmt eftirfarandi lánareglum.

Lánveitingar sjóðsins skiptast í A lán, B lán, viðbótarlán vegna fyrstu fasteignakaupa og lán vegna sumarhúsa. Mismunandi reglur gilda um hámarksveðsetningu, hámarkslánsfjárhæðir og lánstíma þessara lána.

Sjóðfélagar geta sótt um um verðtryggð lán með föstum vöxtum út lánstíma eða verðtryggð lán með 36 mánaða fastvaxtatímabili þar sem við taka þriggja mánaða breytilegir vextir. Þá geta sjóðfélagar sótt um óverðtryggð lán með 36 mánaða fastvaxtatímabili þar sem við taka þriggja mánaða breytilegir vextir að því tímabili loknu.

## 2. Réttur til að sækja um lán

### Almenn regla um lánsrétt:

Umsækjendur þurfa að vera virkir sjóðfélagar til að geta sótt um lán hjá sjóðnum. Virkir sjóðfélagar eru þeir sem uppfylla a.m.k. eitt af eftirtöldum skilyrðum:

- Hafa greitt lágmarksiðgjöld 6 af sl. 12 mánuðum fyrir umsókn.
- 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 getur réttur til að sækja um lán stofnast 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 frá og með þeim tíma sem þeir hefja greiðslu iðgjalda til sjóðsins þrátt fyrir að uppfylla ekki skilyrði hér að ofan um að teljast til virkra sjóðfélaga.

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

### Takmarkanir á lánsrétti:

Sjóðurinn veitir ekki lán tengd erlendum gjaldmiðlum og tekur ekki mið af erlendum tekjum í greiðslumati. Umsækjandi verður að hafa lögheimili á Íslandi eða geta sýnt fram á lögheimilisflutning til landsins og tekjur í íslenskum krónum.



### 3. Lánsupphæðir

#### Lánsfjárhæðir:

- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem greiða lágmarksiðgjald til sjóðsins er að hámarki kr. 80.000.000. Ef báðir umsækjendur greiða lágmarksiðgjald til sjóðsins hafa báðir sjálfstæðan rétt til hámarksláns.
  - Hámarkslán á hverja fasteign takmarkast þó við kr. 95.000.000, þó tveir umsækjendur með sjálfstæðan lánsrétt standi að baki umsókn.
    - Sé annar umsækjandi með lánsrétt vegna lágmarksiðgjalds en hinn vegna viðbótariðgjalds gildir sama fjárhæð um hámarkslán á hverja fasteign.
- Heildarlánsfjárhæð til umsækjenda sem greiða eingöngu viðbótariðgjald til sjóðsins er að hámarki kr. 30.000.000.
  - Tveir umsækjendur með lánsrétt vegna viðbótariðgjalds, sem sækja um lán með veðtryggingu í sömu eign, geta sótt um lán allt að kr. 60.000.000 á viðkomandi fasteign.
- Heildarlánsfjárhæð til umsækjanda vegna fyrstu fasteignakaupa sem vill nýta heimild til viðbótarláns takmarkast við kr. 60.000.000.
  - Sem dæmi getur lántaki sótt um grunnlán að fjárhæð kr. 51.000.000 (70% veðsetning), og kr. 9.000.000 viðbótarlán vegna fyrstu fasteignakaupa (70-85% veðsetning).
- Hámarkslán vegna sumarhúsa er kr. 20.000.000.

#### Endurfjármagnanir á lánum hjá Almenna lífeyrissjóðnum:

Heildarlánsfjárhæð getur orðið hærri en hámarksfjárhæðir ef um endurfjármögnun á láni hjá sjóðnum er að ræða að því gættu að veðsetning sé innan þeirra marka sem koma fram í lánareglum þessum.

Viðbótarlán vegna fyrstu fasteignakaupa er ekki hægt að endurfjármagna nema með töku á A eða B láni hjá sjóðnum.

### 4. Veðsetningarhlutfall og veðskilmálar

#### Veðsetningarhlutfall:

Lánveitingar sjóðsins skiptast í A lán, B lán, viðbótarlán vegna fyrstu fasteignakaupa og lán vegna sumarhúsa.

- A lán eru einungis veitt 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 A lána er 70% af kaupverði fasteignar eða 70% af nýjasta fasteignamati frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS).
- B lán eru lán sem veitt eru á veðrétti á eftir öðrum lánveitendum.
  - Hámarksveðsetning B lána er 60% af kaupverði fasteignar eða 60% af nýjasta fasteignamati frá HMS.



## Lánareglur Almenna lífeyrissjóðsins

- Veðsetning við endurfjármögnun láns sem þegar er til staðar hjá sjóðnum getur náð 75% veðhlutfalli.
- Viðbótarlán er veitt til viðbótar við A lán, frá 70% til 85% af kaupverði fasteignar.
  - Viðbótarlán er einungis veitt í samfelldri veðröð frá A láni.
- Veðsetning sumarhúsa getur hæst orðið 35% af kaupverði fasteignarinnar eða af nýjasta fasteignamati frá HMS. Gerð er krafa um fyrsta veðrétt.

### Útreikningur á veðsetningarhlutfalli.

- Veðsetning er jafnan reiknuð út frá kaupverði samkvæmt kaupsamningi þegar um lánveitingu í tengslum við fasteignaviðskipti er að ræða.
- Við aðrar lánveitingar en vegna fasteignaviðskipta skal miða við fasteignamat HMS. 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 samtölu brunabótamats fasteignarinnar ásamt lóðarmati.
- 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

### Veðskilmálar

- Aðeins er heimilað veð sem er í fullri eign lántaka eða að hluta eða að öllu leyti í eigu hjúskaparmaka eða maka sem viðkomandi er skráður í sambúð með og er þá áskilið að makinn verði samskuldari að umbeðnu láni.
- Ekki er lánað til fasteignakaupa í atvinnuskyni, s.s. til útleigu.
- Aðeins er lánað gegn veði í íbúðarhúsnæði á Íslandi sem komið er á byggingarstigi B3 eða B4 og á matsstigi 7 eða 8 samkvæmt HMS.
- Húseign í smíðum telst veðhæf ef eign er skráð á byggingarstig B2, þ.e. fokheld samkvæmt íslenskum staðli um byggingarstig húsa, eða herra og brunatryggingarvottorð frá tryggingarfélagi er lagt fram ásamt upplýsingum um hvernig umsækjandi hyggst ljúka framkvæmdum á eigninni og fjármögnun þeirra. Óheimilt er að breyta eða segja upp brunatryggingu.
- 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.

## 5. Mat á greiðslugetu og láns hæfi

### Greiðslumat:

- Ef lánsúmsækjandi óskar eftir að hjúskaparmaki hans, eða einstaklingur, sem úmsækjandi er í skráðri sambúð með sé greiðslumetinn ásamt úmsækjanda er það áskilið af hálfu sjóðsins að maki hans gerist samskuldari að láninu.
- Úmsækjandi skal afhenda sjóðnum öll fylgigögn vegna greiðslumats og heimila 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 lánsúmsókn. Sjóðurinn áskilur sér rétt til að óska eftir öllum þeim upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að meta greiðslugetu úmsækjanda.

### Lánshæfismat:

- Allir úmsækjendur um lán eru lánshæfismetnir, nema þegar lán eru endurfjármögðuð hjá sjóðnum.
- Við gerð lánshæfismats eru notaðar upplýsingar frá Creditinfo um fjárhagsupplýsingar, sem úmsækjandi heimilur sjóðnum að nálgast.
- Fáir úmsækjandi um lán ekki lánshæfismat eða lendar í lánshæfisflokk C3 eða lakari synjar sjóðurinn viðkomandi um lánveitingu. Fáir úmsækjandi ekki lánshæfismat vegna búsetu erlendis er viðkomandi heimilt að leggja fram lánshæfismat frá viðurkenndri stofnun í búsetulandi, enda sé sýnt fram á að viðkomandi sé að flytja lögheimili sitt til Íslands.

## 6. Lánskjör og tegundir lána

- Lánstími er allt að 40 ár að vali lántaka fyrir A og B lán. Lágmarkslánstími lána er 3 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 lánstími verið allt að 15 ár en ef sumarhúsið er á leigulód 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. 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.
- Skuldaraskipti eru heimiluð á lánum gegn því að nýr skuldari uppfylli skilyrði um greiðslu- og lánshæfismat. Ef nýr skuldari er ekki virkur sjóðfélagi sbr. 2. gr. eða lífeyrisþegi hjá sjóðnum bætist við fast vaxtaálag sem er 1,0 prósentustiga vaxtaálag ofan á önnur vaxtakjör.

### Verðtryggt lán:

- Verðtryggt lán eru með föstum eða breytilegum vöxtum að vali lántaka.
- Verðtryggt lán með föstum vöxtum:
  - Stjórn sjóðsins tekur ákvörðun um fasta vexti á hverjum tíma. Fastir vextir breytast ekki á lánstímanum.
- Verðtryggt lán með breytilegum vöxtum:
  - Vextir eru festir til 36 mánaða (fastvaxtatímabil) samkvæmt gildandi vaxtaákvörðun lífeyrissjóðsins um verðtryggt fasteignalán. Að því tímabili loknu taka við breytilegir vextir.

## Lánareglur Almenna lífeyrissjóðsins

- 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 áлага, 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 hærra 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 endurskoðunardegi 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](http://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 óverðtryggðir 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 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 áлага, sögulegrar verðbólgu og verðbólguþáttar,

## Lánareglur Almenna lífeyrissjóðsins

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 efnahagsþróun 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 endurskoðunardegi 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](http://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.

## 7. Kostnaður

- Lántökugjald kemur fram í verðskrá sjóðsins, sem aðgengileg er á heimasíðu sjóðsins.
- Kostnaður við að útvega veðbókarvottorð, kostnaður við lánsþæfismat, kostnaður við greiðslumat, önnur gjöld, svo sem vegna innheimtu og sérstakrar skjalagerðar, greiðast samkvæmt verðskrá sjóðsins.

## 8. Umsókn og útgreiðsla lána

- Lánsúmsókn ásamt fylgigögnum er skilað rafrænt á lánavef sjóðsins.
- Lánsúmsókn er gild í tvo mánuði frá því að hún hefur verið móttækin.
- Í lánsúmsókn 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.
- Samþykki fyrir lánveitingu gildir í tvo mánuði frá tilkynningu til umsækjanda, nema annað sé tekið fram í lánsloforði. Þó kann samþykkið að takmarkast við breytingar á lögum, reglum og reglugerðum frá því að lán var samþykkt.
- Umsækjandi skal skila inn til sjóðsins þinglýstu skuldabréfi innan tveggja mánaða frá útgáfudegi. Sjóðurinn getur ógilt veðskuldabréf sem ekki er skilað innan þessa tíma.

## 9. Annað

- Þrátt fyrir ofangreindar lánareglur áskilur Almenni lífeyrissjóðurinn sér rétt til að hafna lánsúmsóknum á grundvelli hagsmunamat sjóðsins hverju sinni, en þó þannig að slíkt samrýmist góðum viðskiptaháttum. Sjóðnum er einnig heimilt að hafna lánabeiðnum á grundvelli laga- og reglubreytinga, ásamt heildarmati á fjárhagslegri getu viðkomandi umsækjanda.
- 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 29. janúar 2025 og koma í stað reglna frá 24. maí 2022.