

Reglur um sjóðfélagalán

Gildistaka 1. september 2017

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 vöxtum.

Viðbótlán: Lánsfjárhæð allt að kr. 20.000.000,- með 0,6% fastvaxtaálagi á vexti grunnlána.

3. gr. Réttur til láns

Sjóðfélagar öðlast lánsrétt eftir að hafa greitt iðgjöld til samtryggingar- eða séreignardeildar 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 grunnlána er kr. 2.000.000 - 45.000.000,-. Hámarksfjárhæð tekur mið af veðrými 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 hærri en kr. 45.000.000,-.

Auk grunnlána veitir sjóðurinn viðbótlán að fjárhæð allt að kr. 20.000.000,- enda sé reglum um veðrými 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 viðbótláns er að lágmarki 5 ár en að hámarki 40 ár.

Verðtryggð lán: Vextir verðtryggðra grunnlána eru breytilegir, nú 3,5%. Stjórn sjóðsins er heimilt að hækka vextina 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 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 neysluverðs.

Viðbótlán ber breytilega vexti frá lántökudegi, og skulu þeir vera með 0,6% fastvaxtaálagi á vexti verðtryggðra grunnlána. Lánið er verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs.

Óverðtryggð lán: Stjórn sjóðsins ákveður vaxtakjör á óverðtryggðum grunnlánum að fengnu áliti 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 0,6% 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 fráfalið 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. 360.000,- 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 (498,1) fyrir janúar 2015 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

Lánið er tryggt með veði í fasteign í eigu lántaka, sbr. 3. gr. Ef fasteignin sem setja á til veðtryggingar láni er jafnframt að hluta eða að öllu leyti í eigu maka sjóðfélaga, sambúðarmaka eða annars einstaklings er áskilið að viðkomandi eigandi verði meðlántaki (samskuldari) að umbeðnu láni.

Veðhlutfall má að hámarki vera 75% 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 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 lánum 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. Lánsúmsókn skal skilað á þar til gerðu eyðublaði.

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

- Nýtt greiðslumat í samræmi við lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016.
- Nýtt veðbandayfirlit
- Afrit af síðustu greiðslukvittunum af áhvílandi lánum fasteignar
- Upplýsingar um brunabóta- og fasteignamat
- Verðmat
- Afrit af þinglýstum kaupsamningi hafi eignin skipt um eigendur á síðustu tveimur árum

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 lánshæfis- 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 enn fremur 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 úmsóknum um lán.

9. gr. Heimild

Lánareglur þessar fara eftir lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Þær voru samþykktar af stjórn 15. ágúst 2017 og taka gildi frá og með 1. september 2017. Jafnframt falla eldri lánareglur sjóðsins úr gildi.