

Lánareglur

Brú lífeyrissjóður veitir lán samkvæmt eftirfarandi reglum:
Umsóknir eru teknar til afgreiðslu eftir því sem þær berast.

1. Lánsréttur og lántökuskilyrði

1.1.

Lán eru veitt til sjóðfélaga í eftirtöldum lífeyrissjóðum: Brú lífeyrissjóði, Lífeyrissjóði starfsmanna Reykjavíkurborgar og Lífeyrissjóði starfsmanna Kópavogsbæjar. Þeir sem fá greiddan lífeyri úr framangreindum sjóðum eiga einnig rétt á láni svo og starfsmenn sveitarfélaga og stofnana sem eru í meirihlutaægu þeirra, þótt þeir greiði ekki iðgjöld til sjóðsins.

1.2.

Skilyrði fyrir lánsúthlutun er að lántakandi uppfylli skilyrði lánareglna þessara og að umsókn sé útfyllt á fullnægjandi hátt og viðeigandi gögnum skilað.

2. Almennir lánsskilmálar og sérstök upplýsingaskylda

2.1.

Áður en samið er um lánveitingu ber Brú lífeyrissjóði, í samræmi við 13. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda eða áskilnað gildandi laga og reglugerða á hverjum tíma, að afhenda lántakanda upplýsingar á sérstöku formi varðandi lántökuna til að hann geti tekið upplýsta ákvörðun um það hvort gera skuli lánssamning.

2.2.

Lífeyrissjóðnum ber einnig að gæta ákvæðis 14. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda áður en samið er um lánveitingu og upplýsa lántakanda um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á breytingar á höfuðstól og greiðslubyrði og sögulega þróun verðlags og áhrif þróunar verðlags á höfuðstól og greiðslubyrði ef lán er verðtryggt. Sögulega þróun breytilegra vaxta á fasteignalánum og áhrif breytinga á vöxtum á greiðslubyrði ef lán er með breytilegum vöxtum. Þróun verðlags og ráðstöfunartekna síðustu 10 ár. Upplýsingagjöf þessi byggist á almennum upplýsingum og dæmum sem Neytendastofa birtir opinberlega á vef sínum.

3. Mat á greiðslugetu

3.1.

Lífeyrissjóðurinn skal meta lánshæfi allra umsækjenda áður en lán er veitt. Greiðslumat ásamt afriti af þeim gögnum sem greiðslumat byggir á skal ávallt fylgja umsókn.

Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að krefjast afrits af þeim gögnum sem lánshæfismat vegna umsóknar um sjóðfélagalán byggir á. Sjóðurinn ber ekki ábyrgð á því ef lántakandi framvísar röngum upplýsingum eða gögnum við mat á greiðslugetu.

3.2.

Hjón og sambúðarfólk skulu eingöngu greiðslumetin saman sé um sameiginlega lántöku að ræða. Um sameiginlega lántöku er að ræða þegar íbúðarhúsnæði sem setja á til veðtryggingar láni er jafnframt að hluta í eigu maka sjóðfélaga eða sambúðarmaka hans. Sé íbúðarhúsnæði eingöngu í eigu sjóðfélaga skal greiðslumati því eingöngu miða við tekjur, eignir og skuldir sjóðfélaga en ekki maka eða sambúðarmaka hans.

3.3

Lífeyrissjóðnum ber að hafna umsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar mat á lánshæfi eða greiðslumat leiðir í ljós að lántakandi hafi augljóslega ekki fjárhagslega burði til að standa í skilum með lánið.

4. Lásupphæð og lánstími

4.1.

Lásupphæð takmarkast af veðhæfi eignar og greiðslugetu lántakanda, þó að lágmarki kr. 1.000.000 og að hámarki kr. 50.000.000. Lánstími er 5 til 40 ár að vali lántakanda sé heildarveðsetning eignar undir 65%, sé heildarveðsetning eignar 65% eða hærrí er hámarksláfstími þó 35 ár. Lántakandi getur valið milli láns með jöfnum afborgunum og láns með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (jafngreiðslulán). Gjald dagar á ári eru 12.

5. Vextir og verðtrygging

5.1.

Lán eru annars vegar veitt með föstum vöxtum og verðtryggð miðað við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Lán eru hins vegar veitt með breytilegum vöxtum og óverðtryggð.

5.1.1.

Verðtryggð lán, fastir vextir.

Verðtryggð lán taka mið að vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Fastir vextir verðtryggðra lána eru 3,6%. Fastir vextir taka ekki breytingum á lánstíma lánsins.

5.1.2.

Óverðtryggð lán, breytilegir vextir.

Vextir óverðtryggðra lána breytast tvisvar sinnum á ári þ.e. 1. janúar og 1. júlí ár hvert (endurákvörðunardagur vaxta), nema stjórn ákveði annað. Við ákvörðun vaxta og vaxtabreytinga er einkum horft til ávöxtunarkröfu á óverðtryggðum ríkisskuldabréfum á markaði og/eða almennra vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánnum. Stjórn sjóðsins er þó ávallt heimilt að taka ákvörðun um að vextir óverðtryggðra lána taki breytingum miðað við annað viðmið.

Fyrstu 36 mánuði lánstíma óverðtryggðra lána eru vextir fastir (fastvaxtatímabil). Að fastvaxtatímabili loknu tekur lánið breytilegum vöxtum til loka lánstímans. Í upphafi lánstíma óverðtryggðra lána er tekið mið af þágildandi breytilegum óverðtryggðum vöxtum. Ný vaxtaþrósenta (endurákvörðaðir vextir) taka gildi á næsta gjalddaga eftir endurákvörðunardag vaxta.

Áður en fastvaxtatímabili lýkur er möguleiki fyrir skuldara að sækja um skilmálabreytingu þar sem þess er óskað að vextir verði festir næstu 36 mánuði. Sé slík skilmálabreyting gerð hefst nýtt fastvaxtatímabil við lok fyrra fastvaxtatímabils. Í upphafi hvers fastvaxtatímabils er tekið mið af þágildandi breytilegum óverðtryggðum vöxtum.

Tilkynning er send viðkomandi aðila í netbanka að minnsta kosti 30 dögum áður en vaxtabreyting á sér stað, í samræmi við 35. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

Uppgreiðsla

6.1.

Heimilt er að greiða upp lán að hluta eða öllu leyti á lánstíma án uppgreiðslugjalds.

7. Fasteignaveð

7.1.

Aðeins er lánað gegn veði í íbúðarhúsnæði á Íslandi í eigu lántakanda og miðast veð í íbúðarhúsnæði við allt að 75% af fasteignamati fasteignar. Söluverð samkvæmt kaupsamningi kemur eftir atvikum í stað fasteignamats. Ef heildarveðsetning eignar fer umfram 65% og/eða ef veðhlutfall fer umfram 75% af fasteignamati eignar er gerð krafa um 1. veðrétt. Veðsetning skal þó aldrei fara yfir 100% af brunabótamatsverði auk lóðarmatsverði viðkomandi eignar.

7.2.

Ef íbúðarhúsnæði sem setja á til veðtryggingar láni er jafnframt að hluta í eigu maka sjóðfélaga eða sambúðarmaka hans er áskilið að viðkomandi eigandi verði meðlántakandi (samskuldari) að umbeðnu láni.

7.3.

Lífeyrissjóðurinn getur skert lánsupphæð eða fellt lánveitingu niður með öllu ef fasteignamat hins framboðna veðs er lægra en kr. 5.000.000. Sama gildir ef eignir eru mjög gamlar eða ef þær eru á markaðssvæðum þar sem hús eru ill- eða óseljanleg. Ef sjóðurinn telur þörf á frekari upplýsingum um fasteign, er honum jafnframt heimilt að krefjast fullri gagna áður en til lánveitingar kemur.

7.4.

Lán eru veitt gegn veði í íbúðum sem háðar eru kvöðum um félagslegar íbúðir ef kaupskylda sveitarfélags er fallin niður og eignin uppfyllir að öðru leyti kröfur lífeyrissjóðsins.

7.5.

Hús í smíðum telst veðhæft sé eign skráð á byggingarstigi 4 eða hærra og brunatryggingarvottorð frá tryggingarfélagi lagt fram, og er þá miðað við 55% matsupphæðar.

8. Lánsúmsókn og fylgiskjöl

8.1.

Lánsúmsókn skal skilað í gegnum úmsóknarvef lífeyrissjóðsins. Eftirtalin gögn þurfa að fylgja lánsúmsókn:

- Veðbókarvottorð eða veðbandayfirlit.
- Afrit af þinglýstum kaupsamningi hafi eign skipt um eigendur á síðustu tveimur árum.
- Fasteigna- og brunabótamat (Brunatryggingarvottorð ef hús er í smíðum).
- Síðustu kvittanir fyrir afborgunum af lánum skv. veðbókarvottorði. Kvittanir sýni uppgreiðsluverðmæti lána.
- Greiðslumat ásamt fylgigögnum. Greiðslumat skal ekki vera eldri en 12 mánaða. Sé greiðslumat eldri en 3ja mánaða þarf lántaki að undirrita staðfestingu þess efnis að þær upplýsingar sem matið byggðist á hafi ekki breyst og fjárhagsstaða hans sé ekki verri en þegar matið var framkvæmt.
- Veðleyfi, sé þess þörf vegna áhvílandi skulda.
- Afrit af tryggingabréfum sem hvíla á eigninni, ef við á.
- Sjóðurinn áskilur sér rétt til að krefjast annarra gagna eftir því sem þurfa þykir.

8.2.

Eftirtalin gögn þurfa að fylgja greiðslumati:

- Afrit af síðasta skattframtali.
- Staðfestingu á tekjum síðustu þriggja mánaða, s.s. afrit af launaseðlum eða staðgreiðsluyfirlit frá ríkisskattstjóra, og enn fremur staðfestingu á fjármagnstekjum, svo sem húsaleigutekjum, og föstum bótagreiðslum.
- Staðfestingu á eftirstöðvum og greiðslubyrði allra skulda.
- Staðfestingu á föstum greiðslum, s.s. vegna meðlags- og lífeyrisgreiðslna.
- Þinglýsingarvottorð fyrir fasteignir í eigu lántakanda.
- Upplýsingar um húsaleigubætur.
- Upplýsingar um ábyrgðarskuldbindingar.

9. Kostnaður við lántöku

9.1.

Lántökugjald er kr. 51.000 og er það dregið af andvirði láns við útborgun.

Lántökugjald fellur niður við endurfjármögnun á lánum frá sjóðnum sem eru eldri en 12 mánaða. Við endurfjármögnun skal þó greiða úmsýslugjald skv. gjaldskrá sjóðsins.

Gjaldskrá umsýslugjalds:

Ný lánveiting	kr.	51.000
Greiðslumat einstaklinga	kr.	7.500
Greiðslumat tveggja	kr.	11.500
Endurfjármögnun	kr.	7.000
Skilmálabreyting	kr.	7.000
Veðflutningur/veðbandslausn	kr.	7.000
Skilyrt veðleyfi	kr.	7.000
Veðleyfi	kr.	7.000
Samþykki síðari veðhafa	kr.	7.000

Kostnaður vegna veðbandayfirlits er innifalinn í umsýslugjaldi.

Þinglýsingargjald, samkvæmt gjaldskrá sýslumanns hverju sinni, nú kr. 2.000.
Kostnaður við lánshæfismat.

Greiðsluseðill kr. 300.

Tilkynning í heimabanka kr. 150 án greiðsluseðils.

Reglur þessar gilda um ný lán frá og með 1. júlí 2017 og eru háðar fyrirvaralausum breytingum af hálfu stjórnar sjóðsins.
Útlánareglur skulu endurskoðaðar eigi sjaldnar en einu sinni á ári.