

# Lánareglur

## Brúar lífeyrissjóðs

---

Brú lífeyrissjóður veitir fasteignaveðlán á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og gildandi reglugerða, samkvæmt eftirfarandi reglum.

### 1. Lánsréttur og skilyrði fyrir lánveitingu

1.1 Lán eru veitt til sjóðfélaga Brúar lífeyrissjóðs og Lífeyrissjóðs starfsmanna Reykjavíkurborgar. Þegar umsækjendur eru fleiri en einn er nægilegt að einn sé sjóðfélagi.

1.2 Skilyrði fyrir lánsúthlutun er að umsækjandi uppfylli lánareglur þessar.

### 2. Upplýsingagjöf

2.1 Áður en samið er um lánveitingu afhendir sjóðurinn umsækjanda upplýsingar varðandi lántökuna á vefgátt hans hjá sjóðnum. Jafnframt veitir sjóðurinn almennar upplýsingar um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á breytingar á höfuðstól og greiðslubyrði eftir því sem við á. Upplýsingagjöf þessi byggist á almennum upplýsingum og dæmum sem Neytendastofa birtir opinberlega á vef sínum.

2.2 Lífeyrissjóðurinn veitir ekki lánaráðgjöf í skilningi laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

### 3. Mat á greiðslugetu og lánshæfi

3.1 Lífeyrissjóðurinn framkvæmir greiðslumat og metur lánshæfi umsækjenda.

3.2 Upplýsingar um lánshæfismat eru sóttar til Creditinfo sem umsækjandi heimilar sjóðnum að nálgast. Ef ekki er hægt að sækja lánshæfiseinkunn vegna vanskila eða ef lánshæfiseinkunn er D eða lægri er umsókn synjað.

3.3 Sýna þarf fram á tekjur síðustu þriggja mánaða með staðgreiðslufirliti frá ríkisskattstjóra. Hjá sjálfstætt starfandi aðilum er aðeins tekið tillit til reiknaðra launa í greiðslumati samkvæmt staðgreiðslufirliti frá ríkisskattstjóra.

3.4 Í greiðslumati er ekki tekið tillit til leigutekna.

3.5 Ekki er tekið tillit til erlendra tekna í greiðslumati, þar sem ekki er veitt lán tengt erlendum gjaldmiðlum. Af sömu ástæðu þarf umsækjandi að vera búsettur á Íslandi.

3.6 Umsækjendur eru eingöngu greiðslumetnir saman sé um sameiginlega lántöku að ræða. Um sameiginlega lántöku er að ræða þegar fleiri en einn eigandi er að íbúðarhúsnæði því sem setja á til veðtryggingar láni. Sé íbúðarhúsnæði eingöngu í eigu sjóðfélaga skal í greiðslumati eingöngu miða við tekjur, eignir og skuldir hans.

### 4. Lánsfjárhæð og lánakjör

4.1 Lánsfjárhæð er að lágmarki kr. 1.000.000. Ef óskað er eftir lánsfjárhæð yfir kr. 50.000.000 gerir sjóðurinn auknar kröfur varðandi greiðslugetu, veðsetningarhlutföll og lánshæfiseinkunn má ekki vera lægri en B.

4.2 Gjald dagar á ári eru 12 og valið er á milli láns með jöfnum afborgunum eða jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (jafngreiðslulán).

#### 4.3 Verðtryggt fasteignalán

4.3.1 Lánstími getur verið 5–40 ár ef heildarveðsetning eignar er undir 65% af fasteignamati en ef veðsetning er hærri er hámarkslánstími 35 ár.

4.3.2 Verðtryggt lán eru bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar.

4.3.3 Vextir verðtryggðra lána eru með föstum eða breytilegum vöxtum.

4.3.4 Fastir vextir verðtryggðra lána breytast ekki á lánstímanum.

4.3.5 Breytilegir vextir verðtryggðra lána ákvarðast ársfjórðungslega (endurákvörðunardagur vaxta), nema stjórn sjóðsins ákveði annað. Við ákvörðun vaxta og vaxtabreytinga er einkum horft til ávöxtunarkröfu á verðtryggðum ríkisskuldabréfum á markaði og/eða almennra vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánum. Stjórn sjóðsins er þó ávallt heimilt að taka ákvörðun um að vextir verðtryggðra lána taki breytingum miðað við annað viðmið.

#### 4.4 Óverðtryggt fasteignalán

4.4.1 Lánstími getur verið 3–40 ár ef heildarveðsetning eignar er undir 65% af fasteignamati en ef veðsetning er hærri er hámarkslánstími 35 ár.

4.4.2 Vextir óverðtryggðra lána ákvarðast ársfjórðungslega (endurákvörðunardagur vaxta), nema stjórn sjóðsins 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 lánum. Stjórn sjóðsins er þó ávallt heimilt að taka ákvörðun um að vextir óverðtryggðra lána taki breytingum miðað við annað viðmið.

#### 4.5 Blandað fasteignalán

4.5.1 Sjóðurinn býður blandað fasteignalán en þá er heildarlánsfjárhæðinni skipt upp í tvö lán þar sem annað er verðtryggt og hitt óverðtryggt.

#### 4.6 Viðbótar fasteignalán

4.6.1 Þegar um fasteignakaup er að ræða býður sjóðurinn viðbótarlán sem nemur veðsetningu upp að 85% af kaupverði. Veðsetning fer þó ekki yfir 100% af samanlögðu brunabótamati og lóðarmati viðkomandi eignar.

4.6.2 Hámarkslánstími er 15 ár, lánin greiðast með jöfnum afborgunum og bera óverðtryggða breytilega vexti að viðbættu 1% vaxtaálagi. Hámarksfjárhæð þegar um 85% veðsetningu er að ræða er kr. 50.000.000.

### 5. Fasteignaveð

5.1 Aðeins er lánað gegn veði í íbúðarhúsnæði á Íslandi sem er í eigu umsækjanda og er á byggingastigi 6 eða 7 og matsstigi 7 eða 8 samkvæmt Þjóðskrá Íslands. Veð miðast að hámarki við 75% af fasteignamati eignar eða kaupverði samkvæmt kaupsamningi eða samþykktu kauptilboði. Hámarksveðsetning er 85% fyrir viðbótar fasteignalán sbr. lið 4.6.1. Ekki eru veitt lán til einstaklinga með veði í fleiri en tveimur fasteignum.

5.2 Sjóðurinn gerir kröfu um 1. veðrétt eða samfellda veðröð ef heildarveðsetning fer umfram 65% af fasteignamati eða kaupsamningi. Veðsetning fer þó aldrei yfir 100% af samanlögðu brunabótamati og lóðarmati viðkomandi eignar.

5.3 Heimilt er að líta til kaupsamninga hafi kaup farið fram innan tveggja ára fyrir umsóknardag.

5.4 Ef fleiri en einn eigandi eru að íbúðarhúsnæði því sem setja á til veðtryggingar láni er áskilið að um sameiginlega lántöku þeirra allra sé að ræða. Lán eru ekki veitt gegn lánsveði.

5.5 Sjóðurinn getur skert lánsfjárhæð eða synjað lánveitingu ef fasteignamat er lægra en kr. 12.000.000. Sama gildir ef eignir eru á markaðssvæðum þar sem hús eru ill- eða óseljanleg eða ef vafi er talinn leika á um verðmæti eignar, s.s. vegna ástands hennar. Telji sjóðurinn þörf á frekari upplýsingum um fasteign er honum heimilt að krefjast frekari gagna áður en til lánveitingar kemur. Kostnaður við mat löggilts fasteignasala og öflun gagna skal greiddur af umsækjanda.

5.6 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 sjóðsins.

5.7 Lán eru veitt í íbúðum sem háðar eru kvöðum um forkaupsrétt m.v. 55% hámarksveðsetningu.

5.8 Hús í smíðum telst veðhæft sé eign skráð á byggingarstig 4 eða herra og brunatryggingarvottorð frá tryggingarfélagi lagt fram. Hámarksveðsetningin er þá 55%. Óheimilt er að breyta eða segja upp tryggingu.

5.9 Sjóðurinn lánar ekki gegn veði í ósamþykktu íbúðarhúsnæði.

## 6. Lánsúmsókn og fylgigögn

6.1 Lánsúmsókn ásamt fylgigögnum skal skilað rafrænt á umsóknarvef sjóðsins.

6.2 Lánsúmsókn er gild í tvo mánuði frá því að hún hefur verið móttækin.

6.3 Samþykki lánanevndar fyrir lánveitingu gildir í þrjá mánuði frá tilkynningu þess til umsækjanda.

## 7. Kostnaður við lántöku

7.1 Kostnaður er samkvæmt verðskrá sjóðsins á hverjum tíma.

## 8. Útgreiðsla

8.1 Umsækjandi skal skila inn til sjóðsins þinglýstu skuldabréfi innan tveggja mánaða frá útgáfudegi og útgreiðsla fer fram innan tveggja virkra daga. Veðskuldabréf er ógilt ef því hefur ekki verið þinglýst og skilað inn til sjóðsins innan tveggja mánaða frá útgáfudegi.

## 9. Uppgreiðsla

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

## 10. Birting

10.1 Reglur þessar skal birta á heimasíðu lífeyrissjóðsins [www.lifbru.is](http://www.lifbru.is).

Samþykkt á stjórnarfundum í 11. mars 2020.