

Lánareglur

Brú lífeyrissjóður veitir fasteignaveðlán samkvæmt eftirfarandi lánareglum. Við samningu reglnanna hefur verið litið til laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 auk gildandi reglna og reglugerða settum af þar til bærum stjórnvöldum.

1. Réttur til þess að sækja um lán

1.1 Sjóðfélagar Brúar lífeyrissjóðs geta sótt um lán.

1.2 Þegar umsækjendur eru fleiri en einn er nægilegt að einn sé sjóðfélagi. Umsækjendur þurfa ekki að vera í hjónabandi eða í sambúð til þess að geta sótt um sameiginlega lántöku hjá sjóðnum.

1.3 Skilyrði fyrir samþykki lánsúmsóknar er að umsækjendur uppfylli þær kröfur sem fram koma í lánareglum þessum.

2. Upplýsingagjöf

2.1 Áður en samið er um lánveitingu afhendir sjóðurinn umsækjanda staðlað eyðublað með upplýsingum um fasteignalán 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.

2.3 Á heimasíðu sjóðsins er birt vaxtatafla sem sýnir vaxtakjör sjóðsins, verðskrá sem veitir upplýsingar um kostnað við lántöku, lánareiknivél, bráðabirgðagreiðslumat og almennar upplýsingar um fasteignalán.

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 C3 eða lægri er umsókn synjað. Í undantekningartilvikum er Lánanefnd heimilt að leggja til grundvallar lánshæfismat frá heimaríki umsækjenda sem nýlega eru fluttir til landsins enda geti umsækjandi sýnt fram á að slíkt mat byggist á sambærilegri aðferðafræði og beitt er af hálfu Creditinfo.

3.3 Sýna þarf fram á tekjur síðastliðna 12 mánuði 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.

3.7 Samkvæmt reglum Seðlabanka Íslands (Sí) nr. 216/2024 er hámark mánaðarlegrar greiðslubyrðar fasteignalána 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum við lánveitingu sjóðsins. Hámarkið er þó 40% þegar um er að ræða kaup á fyrstu fasteign. Ef hluti eigenda hefur ekki áður verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis ræður hlutfallsleg eign þeirra hvar á bilinu 35-40% hámarkið liggur.

Viðmið fyrir útreikning á hámarks greiðslubyrði samkvæmt reglum Sí er jafnar greiðslur og lánstími að hámarki 40 ár fyrir óverðtryggð fasteignalán og að hámarki 25 ár fyrir verðtryggð fasteignalán, þótt greiðslufyrirkomulag og lánstími lánveitingarinnar kunni að vera annar. Hvað varðar vexti er lágmarks viðmiðið samningsvextir en þó má ekki miða við lægri vexti en 5,5% fyrir óverðtryggð lán og 3% fyrir verðtryggð lán.

4. Lánsfjárhæð og lánakjör

4.1 Lánsfjárhæð er að lágmarki kr. 2.000.000. Ef óskað er eftir lánsfjárhæð yfir kr. 50.000.000 gerir sjóðurinn auknar kröfur varðandi greiðslugetu og veðsetningarhlutföll auk þess sem lánshæfiseinkunn má ekki vera lægri en B. Heildarlánsfjárhæð hvers lántaka/lántakenda er að hámarki kr. 95.000.000.

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 Verðtryggð lán eru bundin vísitölu neysluverðs 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 Ef samið er um breytilega vexti er sjóðnum heimilt hvenær sem er út lánstíma að hækka eða lækka vexti í samræmi við vaxtaákvæðanir stjórnar. Vaxtaákvæðanir stjórnar taka mið af sex mánaða veginni meðal-ávöxtunarkröfu miðað við meðallíftíma verðtryggðra skuldabréfa útgefnum af bönkum og fjármálastofnunum á Íslandi, ríkissjóði Íslands eða sveitarfélögum, stýrivöxtum Seðlabanka Íslands, mótaðilaáhættu og rekstrarkostnaði.

4.4 Óverðtryggt fasteignalán

4.4.1 Lánstími getur verið 3–35 ár.

4.4.2 Óverðtryggð lán eru eingöngu veitt sem viðbótarfasteignalán sbr. grein 4.5.

4.4.3 Vextir eru ávallt breytilegir. Sjóðnum er heimilt hvenær sem er út lánstíma að hækka eða lækka vexti í samræmi við vaxtaákvæðanir stjórnar. Vaxtaákvæðanir stjórnar taka mið af sex mánaða veginni meðal-ávöxtunarkröfu miðað við meðallíftíma óverðtryggðra skuldabréfa útgefnum af bönkum og fjármálastofnunum á Íslandi, ríkissjóði Íslands eða sveitarfélögum, stýrivöxtum Seðlabanka Íslands, mótaðilaáhættu og rekstrarkostnaði.

4.5 Viðbótarfasteignalán

4.5.1 Þegar um fasteignakaup er að ræða býður sjóðurinn viðbótarlán sem nemur veðsetningu frá 65% upp að 75% af kaupverði.

4.5.2 Þegar um fyrstu kaup er að ræða getur viðbótarlán numið veðsetningu frá 65% upp að 85% af kaupverði.

4.5.2 Hámarkslánstími er 35 ár og ber lánið óverðtryggða breytilega vexti að viðbættu 1% vaxtaálagi.

4.5.3 Viðbótarlán eru eingöngu veitt í samfelldri veðröð sjóðsins.

5. Fasteignaveð

5.1 Aðeins er lánað gegn veði í íbúðarhúsnæði á Íslandi sem umsækjandi á og býr í. Fasteign þarf að vera á byggingastigi B3 eða B4 og matsstigi 7 eða 8 samkvæmt skilgreiningum Húsnæðis og mannvirkjastofnunar (HMS).

5.2 Við útreikning á veðhlutföllum gildir nýjasta fasteignamat, ef lán er veitt án þess að um fasteignakaup sé að ræða.

5.3 Veð miðast að hámarki við 65% af fasteignamati þegar um endurfjármögnun er að ræða.

5.4 Við fasteignakaup er miðað við kaupverð samkvæmt kaupsamningi eða samþykktu kauptilboði og er möguleiki að sækja um viðbótarlán frá 65% upp að 75% af kaupverði. Hámarksveðsetning er 85% af kaupverði þegar skilyrði varðandi fyrstu fasteignakaup eru uppfyllt, sbr. lið 4.5.2.

5.5 Veðsetning fer aldrei yfir 100% af samanlögðu brunabóta- og lóðarmati viðkomandi eignar.

5.6 Þegar um endurfjármögnun á lánum sjóðsins er að ræða kann veðhlutfall að vera yfir þeim mörkum sem sett eru við nýjar lánveitingar. Lánanefnd getur heimilað slíka lánveitingu, enda sé þá um óbreytta lánsfjárhæð að ræða og lánveitingin uppfyllir önnur skilyrði sjóðsins.

5.7 Sjóðurinn gerir kröfu um fyrsta veðrétt eða samfellda veðröð ef heildarveðsetning fer umfram 65% af fasteignamati.

5.8 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.

5.9 Sjóðurinn getur áskilið lægra veðhlutfall eða synjað lánveitingu ef fasteignamat er lægra en kr. 15.000.000. 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.

5.10 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.

5.11 Lán eru veitt í íbúðum sem háðar eru kvöðum sem hafa áhrif á söluverð eignar m.v. 55% hámarksveðsetningu.

5.12 Hús í smíðum telst veðhæft ef eign er skráð á byggingarstig 4 eða hærra og brunatryggingarvottorð frá tryggingarfélagi lagt fram ásamt upplýsingum um hvernig umsækjandi hyggst ljúka framkvæmdum á eigninni og fjármögnun þeirra. Hámarksveðsetningin er þá 55%. Óheimilt er að breyta eða segja upp brunatryggingu.

5.13 Sjóðurinn lánar ekki gegn veði í ósamþykktu íbúðarhúsnæði.

5.14 Samkvæmt reglum Sí nr. 217/2024 getur heildarveðsetning fasteignar við lánveitingu sjóðsins, að teknu tilliti til annarra lána sem hvíla á eigninni, aldrei verið hærri en 80% af fasteignamati eða kaupverði eignar. Hámarkið fer í 85% þegar um fyrstu kaup á fasteign er að ræða og ef aðeins hluti eigenda hefur ekki áður verið þinglýstur eigandi íbúðarhúsnæðis ræður það hlutfall hvar á bilinu 80-85% hámarkið liggur.

5.15 Lánanefnd er heimilt að víkja frá hámarki veðsetningarhlutfalls samkvæmt 5.3 þegar sótt er um lán vegna viðhalds á fjöleignarhúsi sem ákveðið hefur verið af húsfundi samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

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.

7. Lánveiting

7.1 Lánanefnd tekur ákvörðun um lánveitingar og er umsækjandi upplýstur um niðurstöðuna þegar hún liggur fyrir.

7.2 Samþykki fyrir lánveitingu gildir í þrjá mánuði frá tilkynningu til umsækjanda, nema annað sé tekið fram í lánsloforði.

7.3 Sjóðurinn áskilur sér rétt til þess að hafna lánsúmsóknum byggt á mati lánanefndar og hagsmunum sjóðsins sem lánveitanda.

8. Kostnaður við lántöku

8.1 Kostnaður er samkvæmt verðskrá sjóðsins á hverjum tíma.

9. Útgreiðsla

9.1 Umsækjandi skal skila inn til sjóðsins þinglýstu skuldabréfi innan tveggja mánaða frá útgáfudegi. Sjóðurinn getur ógilt veðskuldabréf sem ekki er skilað innan þessa tíma.

10. Uppgreiðsla

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

11. Birting

11.1 Reglur þessar eru birtar á heimasíðu sjóðsins www.lifbru.is.

Gildistími frá og með 26.05.2025