

Lánareglur

Brúar lífeyrissjóðs

Brú lífeyrissjóður veitir fasteignaveðlán á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 skv. 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 ber Brú lífeyrissjóði, í samræmi við lög nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, áskilnað gildandi laga og reglugerða á hverjum tíma, að afhenda umsækjanda upplýsingar varðandi lántökuna. Jafnframt veitir sjóðurinn almennar upplýsingar um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á breytingar á höfuðstól og greiðslubrýði 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 láns hæfi

3.1 Lífeyrissjóðurinn framkvæmir greiðslumat og metur láns hæfi umsækjenda samkvæmt lögum nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda, gildandi reglugerðum og reglum sjóðsins.

3.2 Við gerð láns hæfismats eru sóttar upplýsingar frá Credit Info sem umsækjandi heimilar sjóðnum að nálgast. Ef ekki er hægt að sækja láns hæfiseinkunn vegna vanskila eða ef láns hæfiseinkunn er D eða lægri er umsókn hafnað.

3.3 Sýna þarf fram á tekjur síðustu þriggja mánaða með afriti launaseðla, greiðslufirliti Tryggingastofnunar og staðgreiðslufirliti frá ríkiskattstjóra fyrir sama tímabil. Hjá sjálfstætt starfandi aðilum er aðeins tekið tillit til reiknaðra launa í greiðslumati samkvæmt staðgreiðslufirliti frá ríkisskattstjóra.

3.4 Tekið er tillit til húsaleigutekna í greiðslumati ef leigusamningar eru þinglýstir.

3.5 Ekki er tekið tillit til erlendra tekna í greiðslumati.

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 Heildarlánsfjárhæð hvers umsækjanda getur að lágmarki verið kr. 1.000.000 og hámarki kr. 50.000.000.

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

4.4 Verðtryggt fasteignalán

4.4.1 Lánstími getur verið 5–40 ár ef heildarveðsetning eignar er undir 65%. Fari veðsetning umfram 65% er hámarkslánstími 35 ár.

4.4.2 Verðtryggt lán ber fasta vexti út lánstímann skv. gildandi vöxtum sjóðsins og tekur mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

4.5 Óverðtryggt fasteignalán

4.5.1 Lánstími getur verið 3–40 ár ef heildarveðsetning eignar er undir 65%. Fari veðsetning umfram 65% er hámarkslánstími 35 ár.

4.5.2 Vextir óverðtryggðra lána ákvarðast ársfjórðungslega (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.

4.5.3 Fyrstu 36 mánuði lánstíma óverðtryggðra lána eru vextir fastir þ.e. 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) tekur gildi á næsta gjalddaga eftir endurákvörðunardag vaxta.

4.5.4 Tilkynning er send skuldara rafrænt a.m.k. 30 dögum áður en vaxtabreyting á sér stað.

4.6. Blandað fasteignalán

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

5. Fasteignaveð

5.1 Aðeins er lánað gegn veði í íbúðarhúsnæði á Íslandi sem er er í eigu umsækjanda sem er á byggingastigi 7 og matsstigi 7 samkvæmt Þjóðskrá Íslands. Veð miðast að hámarki við 75% af fasteignamati fasteignar eða kaupverði samkvæmt kaupsamningi eða samþykktu kauptilboði. Ekki eru veitt lán með veði í fleiri en þremur fasteignum.

5.2 Sjóðurinn gerir kröfu um 1. veðrétt eða samfellda veðröð ef heildarveðsetning fer umfram 65% og/eða ef veðhlutfall fer umfram 75% af fasteignamati eignar. Veðsetning skal þó aldrei fara 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. 7.000.000. 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 hærra 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 lánanefndar fyrir lánveitingu gildir í 2 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.

8.2 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.

Samþykkt á stjórnarfundi þann 13. maí 2019.