

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 meirihlutaeigu 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 lánskilmálar og sérstök upplýsingaskylda

2.1.

Áður en samið er um lánveitingu ber Brú lífeyrissjóði, í samræmi við 7. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán eða áskilnað gildandi laga og reglugerða á hverjum tíma, að afhenda umsækjanda/lántakanda upplýsingar á sérstöku formi varðandi lántökuna til að hann geti tekið upplýsta ákvörðun um það hvort gera skuli lánsamning.

2.2.

Lífeyrissjóðnum ber einnig að gæta ákvæðis 25. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán áður en samið er um lánveitingu sem er verðtryggð og upplýsa lántakanda um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á breytingar á höfuðstól og greiðslubyrði.

3. Mat á greiðslugetu

3.1.

Lífeyrissjóðurinn skal meta lánshæfi allra umsækjenda áður en lán er veitt. Greiðslumat, unnið af viðurkenndri fjármálastofnun, skal fylgja umsókn ef lánsfjárhæð er kr. 2.000.000 eða hærri, en þegar um hjón eða sambúðarfólk er að ræða skal framkvæma greiðslumat ef lánsfjárhæð er kr. 4.000.000 eða hærri.

3.2.

Lífeyrissjóðurinn áskilur sér ávallt rétt til þess að krefjast greiðslumats af umsækjanda. Lífeyrissjóðnum ber að hafna umsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar mat á lánshæfi eða greiðslumat leiðir í ljós að umsækjandi hafi augljóslega ekki fjárhagslega burði til að standa í skilum með lánið. Víkja má frá þessari reglu ef virði veðs sem umsækjandi leggur fram er meira á þeim tíma þegar lánið er veitt en heildarfjárhæð láns, enda sé umsækjandi upplýstur um mat sjóðsins, sbr. 10. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán.

3.3.

Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að krefjast afrits af þeim gögnum sem lánshæfis- eða greiðslumat vegna umsóknar um sjóðfélagalán byggja á. Sjóðurinn ber ekki ábyrgð á því ef umsækjandi framvísar röngum upplýsingum eða gögnum við mat á greiðslugetu.

4. Lánsupphæð og lánstími

4.1.

Lánsupphæð 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 hærri er hámarkslánstími 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 neysluverðs 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 neysluverðs 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 lánum. 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 13. gr. laga nr. 33/2013 um neytendalán.

6. 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 í eigu umsækjanda/lántakanda og miðast veð í íbúðarhúsnæði við allt að 75% af markaðsvirði fasteignar. Ef heildarveðsetning eignar fer umfram 65% er gerð krafa um 1. veðrétt. Verðmat er samkvæmt mati löggilts fasteignasala. Söluverð samkvæmt kaupsamningi kemur eftir atvikum í stað verðmats frá löggiltum fasteignasala. Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að tilnefna matsaðila og greiðir lántakandi kostnað vegna verðmats. Lífeyrissjóðurinn getur ætíð lagt sjálfstætt mat á forsendur verðmats. Ef ekki liggur fyrir verðmat frá löggiltum fasteignasala eða söluverð samkvæmt kaupsamningi er lífeyrissjóðnum heimilt að miða við fasteignamat fasteignar. Veðsetning skal þó aldrei fara yfir 100% af brunabótamatsverði 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 fyllri 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.
- Verðmat á eign frá löggiltum fasteignasala, sé óskað eftir því, í samráði við lífeyrissjóðinn.
- Fasteigna- og brunabótamat (Brunatryggingarvottorð ef hús er í smíðum).
- Síðustu kvittanir fyrir afborgunum af lánum skv. veðbókarvottorði. Kvittanir sýni uppgreiðsluverðmæti lána.
- Greiðslumat ásamt fylgigögnum, ef við á. Greiðslumat skal ekki vera eldra en 12 mánaða. Sé greiðslumat eldra 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.

Ef greiðslumat skal fara fram skal umsækjandi/lántakandi ennfremur leggja fram eftirtalin gögn:

- Afrit af síðasta skattframtali.
- Staðfestingu á tekjum síðustu þriggja mánaða, s.s. afrit af launaseðlum eða staðgreiðsluyfirlit frá ríkisskattstjóra, og ennfremur 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.
- Matsverð fasteigna í eigu lántakanda eða fasteigna sem hann hyggst kaupa, t.d. fasteignamat eða verðmat löggilts fasteignasala.
- 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
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 verðmat fasteignar, ef við á.

Kostnaður við lánshæfismat og greiðslumat ásamt sendingarkostnaði, ef við á.

Greiðsluseðill kr. 300.

Tilkynning í heimabanka kr. 150 án greiðsluseðils.

Reglur þessar gilda um ný lán frá og með 6. febrúar 2016 og eru háðar fyrirvaralausum breytingum af hálfu stjórnar sjóðsins. Útlánareglur skulu endurskoðaðar eigi sjaldnar en einu sinni á ári.