

28. ágúst 2020

1. Réttur til láns

- 1.1. Lánsrétt hafa sjóðfélagar sem uppfylla að lágmarki eitt eftirfarandi skilyrða; greiða í samtryggingardeild Birtu á grundvelli 4. gr. A eða B í samþykktum sjóðsins, hafa greitt undanfarna sex mánuði í samtryggingardeild sjóðsins eða hafa greitt iðgjöld til sjóðsins samfelt í þrjú ár eða lengur, að uppfylltum öðrum skilyrðum lánareglna. Lífeyrisþegar geta átt kost á láni frá sjóðnum, enda hafi þeir átt rétt til láns þegar taka lífeyris hófst. Sama rétt hafa þeir er fá greiddan makalífeyri frá sjóðnum.
- 1.2. Sjóðfélagar, sem sjálfir standa skil á iðgjöldum sínum til sjóðsins, eiga rétt til láns ef iðgjaldagreiðslur þeirra eru í fullum skilum og skilyrðum lánveitingar er fullnægt að öðru leyti.
- 1.3. Sjóðfélagar, sem hafa áður fengið lán hjá lífeyrissjóðnum, eiga aðeins kost á láni ef hið fyrra lán er að fullu greitt eða í skilum. Lánveiting er þó heimil, þrátt fyrir vanskil eldra láns, gegn því skilyrði að andvirði nýs láns verði ráðstafað til greiðslu vanskila skv. skýru umboði lántaka til lífeyrissjóðsins.
- 1.4. Sjóðfélagalán eru fasteignaveðlán sem veitt eru á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Lán eru eingöngu veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði sem umsækjandi á eða er að kaupa.
- 1.5. Ekki er lánað gegn lánsveðum.
- 1.6. Lífeyrissjóðnum er heimilt að hafna lánsúmsókn ef umsækjandi er á vanskilaskrá.

2. Almennir lánsskilmálar og sérstök upplýsingaskylda

- 2.1. Áður en samið er um lánveitingu ber Birtu lífeyrissjóði, í samræmi við ákvæði 13. gr. laga nr. 118/2016 eða gildandi lög og reglugerðir á hverjum tíma, að útbúa og afhenda lántaka upplýsingar um fasteignalán miðaðar að aðstæðum hans.
- 2.2. Lífeyrissjóðurinn skal samhliða þeim upplýsingum sem mælt er fyrir um í gr. 2.1 gæta ákvæðis 14. gr. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda og afhenda lántaka upplýsingar um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á höfuðstól og greiðslubyrði lántaka eftir því sem við á.
- 2.3. Lífeyrissjóðurinn skal að öðru leyti sjá til þess að lántaki hafi aðgang að þeim upplýsingum sem mælt er fyrir um í 11. og 12. gr. laga nr. 118/2016, þ.m.t. almennum upplýsingum um lánaframboð.
- 2.4. Lífeyrissjóðurinn skal í samræmi við 16. gr. laga nr. 118/2016 útskýra þá samninga um fasteignalán sem boðnir eru þannig að lántaki geti tekið afstöðu til þess hvort þeir séu sniðnir að þörfum hans og fjárhagsstöðu.
- 2.5. Lífeyrissjóðurinn veitir ekki lánaráðgjöf í skilningi laga nr. 118/2016.

3. Lánshæfis- og greiðslumat

- 3.1. Sjóðurinn skal meta lánshæfi allra umsækjanda. Greiðslumat, unnið af sjóðnum skal fylgja úmsókn. Miðað er við að greiðslumat sé ekki eldra en þriggja mánaða. Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að kalla eftir frekari gögnum. Í tilvikum þar sem lög nr. 118/2016 heimila slíkt, er sjóðnum heimilt að beita undanþágum frá almennum reglum um lánshæfis- og greiðslumat, sbr. 23. gr.
- 3.2. Sjóðnum er heimilt að hafna úmsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar ekki er sýnt fram á fullnægjan greiðslugetu að mati sjóðsins eða ef vafi er talinn leika á um greiðslugetu umsækjanda.
- 3.3. Greiðslumat skal fylgja úmsókn um skuldskeytingu (skuldaraskipti). Sömu kröfur um greiðslumat eru gerðar til meðskuldara að láni.
- 3.4. Sjóðurinn ber ekki ábyrgð á því ef umsækjandi framvísar röngum upplýsingum eða gögnum við mat á greiðslugetu.
- 3.5. Lánshæfismat skal fylgja úmsókn.

4. Lánssamningur

- 4.1. Form og efni allra lánssamninga lífeyrissjóðsins skulu vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir á hverjum tíma.

5. Lánsfjárhæð

- 5.1. Hámarkslán til einstaklings, hjóna eða sambúðaraðila er 40 milljónir króna samanlagt en tekur auk þess mið af veðrými, sbr. gr. 7, samanlagðri áhvílandi lánsfjárhæð á fasteign og mati á lánshæfi og greiðslugetu umsækjanda, sbr. gr. 3. Lágmarkslán er 1.000.000,- kr.

6. Lánstími vextir, verðtrygging

Hægt er að velja um tvær tegundir lána:

6.1. Verðtryggð lán.

a. Lán með föstum vöxtum

- Stjórn sjóðsins tekur ákvörðun um fasta verðtryggða vexti. Fastir vextir taka ekki breytingum á lánstíma.
- Lánað er gegn 1. veðrétti eða þannig að enginn er framar í sjóðnum í veðröð.
- Lántaki getur valið milli jafngreiðsluláns (annuitet) eða láns með jöfnum afborgunum.
- Lánstími er 5-40 ár.
- Lánið er verðtryggt, miðað við vísitölu neysluverðs, sbr. ákvæði í skuldabréfi.
- Þóknun vegna uppgreiðslu skuldarinnar miðast við skilmála skuldabréfs og gildandi lög á hverjum tíma.

b. Lán með breytilegum vöxtum

- Breytilegir vextir taka breytingum á 3 mánaða fresti, þ.e. 1. hvers mánaðar í upphafi hvers ársfjórðungs, og eru 0,70 prósentustigum hærrí en meðalávöxtun undangengins almanaksmánaðar á nýjasta flokki íbúðabréfa til 30 ára (HFF150644) skráð í Kauphöll Nasdaq OMX, nema stjórn ákveði annað.
- Lántaki getur valið milli jafngreiðsluláns (annuitet) og láns með jöfnum afborgunum.
- Lánstími er 5-40 ár.
- Lánið er verðtryggt, miðað við vísitölu neysluverðs, sbr. ákvæði í skuldabréfi.
- Heimilt er að greiða lánið upp að hluta eða öllu leyti án uppgreiðslugjalds.

6.2. Viðbótarlán. Er eingöngu í boði vegna fyrstu fasteignakaupa sjóðfélaga, sbr. gr. 7.2 og gildir um þann hluta veðsetningar sem fer umfram 65% af kaupsamningi.

- Í boði er lán með föstum verðtryggðum vöxtum, auk 0.5% álags ofan á gildandi vexti, með jöfnum afborgunum.
- Gerð krafa um að sjóðurinn sé jafnframt á fyrri veðréttum eða samfellda veðröð, sbr. gr. 7.2.
- Lánstími 5-15 ár.

6.3. Uppgreiðsla. Heimilt er að greiða inn á lán eða greiða lán upp án uppgreiðslugjalds, nema um annað sé sérstaklega samið, sbr. a lið gr. 6.1.

6.4. Gjald dagar. Gjald dagar eru almennt 12 á ári.

7. Skilyrði um veðtryggingu

7.1. Lánað er gegn veði í fasteignum. Ekki er lánað út á fasteignir sem reknar eru í atvinnuskyni. Skilyrði er að það lán, sem lífeyrissjóðurinn veitir, að viðbættum áhvílandi forgangsveðskuldum, uppfærðum, séu þær verðtryggðar, má ekki vera hærra en sem nemur 65% af fasteignamati eignarinnar skv. Þjóðskrá Íslands, nema í fasteignaviðskiptum þar sem miðað er við kaupsamning Miða skal við að kaupsamningur sé ekki eldri en 12 mánaða frá dagsetningu umsóknar.

7.2. Þrátt fyrir gr. 7.1 er heimilt að miða veðhlutfall við 75% af kaupsamningi vegna fyrstu fasteignakaupa sjóðfélaga. Ef veðsetning fer umfram 65% er gerð krafa um 1. veðrétt, auk þess sem 0,5% álag bætist ofan á gildandi vexti af þeim hluta lánsins sem er umfram 65%.

7.3. Lífeyrissjóðurinn áskilur sér ávallt rétt til að gera ríkari kröfur um gæði veðs, niðurstöðu lánshæfismats og forsendur eða niðurstöðu greiðslumats. Á grundvelli þess getur komið til þess að hámarksfjárhæð verði lækkuð. Sama gildi, jafnvel þótt veðsetningarhlutfall sé lægra, ef önnur atriði sem lúta að hagsmunum lífeyrissjóðsins sem lánveitanda mæla með því að lánsfjárhæð sé lækkuð.

7.4. Sjóðurinn getur farið fram á að verðmæti fasteignar verði metið af löggiltum fasteignasala, í samráði við sjóðinn. Kostnaður við mat löggilts fasteignasala og öflun gagna skal greiddur af lánsúmsækjanda

7.5. Lán sem veitt eru, að viðbættum veðskuldum er hvíla á fremri veðréttum, uppfærðum með vöxtum og veðbótum, mega ekki vera hærrí en sem nemur 65% af fasteignamati eignarinnar skv. Þjóðskrá Íslands, nema í fasteignaviðskiptum þar sem miðað er við kaupsamning, sbr. gr. 7.1. Heildarveðsetning má ekki vera umfram 90% af samanlögðu brunabóta mati og lóðamati.

- 7.6. Fasteignaveð þarf að vera í eigu lántaka eða liggja fyrir samþykkt kauptilboð eða kaupsamningur sem lántaki er aðili að og mun eignast viðkomandi eign. Aðeins er heimilað veð sem er í fullri eign lántaka eða í sameign við maka eða 100% eign hjúskaparmaka þar sem ekki liggur fyrir kaupmáli þar sem veðið er skráð séreign maka.
- 7.7. Ekki er veitt lán gegn veði í fasteign fyrr en hún er skráð á byggingarstig 6 og matsstig 8 og lögbundið brunabótamat fasteignar liggur fyrir.
- 7.8. Lífeyrissjóðurinn lánar ekki gegn veði í ósamþykktu íbúðarhúsnæði né íbúðarhúsnæði sem fellur undir félagslega íbúðakerfið.

8. Kostnaður lántaka við lántöku

- Lántökugjald skv. gjaldskrá sjóðsins.
- Stimpil- og þinglýsingargjöld.
- Kostnaður vegna greiðslumats, ef við á.
- Kostnaður vegna annarrar gagnaöflunar, ef við á.
- Kostnaður vegna verðmats löggilts fasteignasala, ef við á.

Lántaki annast sjálfur um þinglýsingu skuldabréfa.

Lántaki greiðir innheimtukostnað af afborgunum skuldabréfa.

9. Fylgigögn lánsúmsóknar

Lánsúmsókn skal skilað á skrifstofu Birtu lífeyrissjóðs með rafrænni úmsókn eða á þar til gerðu eyðublaði.

Úmsóknir eru teknar fyrir þegar þær berast. Eftirtalin gögn skulu fylgja lánsúmsókn:

- Nýtt veðbókarvottorð þeirrar eignar sem á að veðsetja.
- Vottorð um fasteigna- og brunabótamat eignarinnar.
- Afrit kauptilboðs ef um lán til húsnæðiskaupa er að ræða, þó ekki eldri en 12 mánaða.
- Verðmat frá löggiltum fasteignasala sé þess óskað, í samráð við sjóðinn.
- Ef á undan veðrétti sjóðsins eru önnur áhvílandi lán, skulu fylgja úmsókninni nýjustu greiðsluseðlar/kvittanir viðkomandi lána er sýna eftirstöðvar þeirra uppreiknaðar með veðbótum og vöxtum.
- Afrit tryggingabréfa ef slík veðbréf hvíla á eigninni.
- Veðleyfi vegna áhvílandi veðskulda sé þess þörf.
- Lánshæfis- og greiðslumat, sbr. 3. gr.
- Afrit af persónuskilríkjum.
- Sjóðurinn áskilur sér rétt til að krefjast annarra gagna eftir því sem þurfa þykir.

10. Önnur ákvæði

- 10.1. Skilyrði fyrir lánveitingu er, að úmsóknareyðublað séu að fullu útfyllt. Þá er það gert að skilyrði fyrir lánveitingu að fylgigögn lánsúmsóknar sbr. 9. gr. fylgi úmsókn.
- 10.2. Reglur þessar skulu vera leiðbeinandi fyrir starfsmenn lífeyrissjóðsins við kaup á veðskuldabréfum á almennum markaði.

11. Gildistaka, samþykki og breytingar á reglum

- 11.1. Reglur þessar koma í stað eldri reglna Birtu lífeyrissjóðs um lánveitingar, dags. 12. desember 2019.
- 11.2. Reglurnar voru staðfestar af stjórn Birtu lífeyrissjóðs 28. ágúst 2020.

Reglur þessar gilda frá 28. ágúst 2020 og eru háðar fyrirvaralausum breytingum af hálfu stjórnar sjóðsins. Ég/við undirritaður/uð, sem hyggst taka lán hjá Birtu lífeyrissjóð, hef kynnt mér/okkur ofangreindar lánareglur og samþykki/samþykkjum þær.

Undirskriftir

Ég geri mér grein fyrir því að með undirskrift minni samþykki ég að þær upplýsingar sem ég veiti í þessari úmsókn séu vistaðar og skráðar í viðskiptasögu mína hjá Birtu lífeyrissjóði. Öll vinnsla á persónuupplýsingum, þ.m.t. öflun, skráning, vistun og meðferð þeirra er í samræmi við lög um persónuvernd og persónuverndarstefnu Birtu lífeyrissjóðs.

Staður og dagsetning

Undirskrift - nafn og kennitala

Undirskrift - nafn og kennitala