

1. janúar 2022

1. Lánaréttindi

Lánsrétt eiga, að uppfylltum öðrum skilyrðum lánareglna:

- Sjóðfélagar sem greitt hafa samtryggingariðgjöld 6 af síðastliðnum 12 mánuðum fyrir umsókn
- Sjóðfélagar sem greitt hafa samtryggingariðgjöld í 36 mánuði eða lengur
- Lífeyrisþegar Birtu, hafi þeir átt lánsrétt við töku lífeyris. Það sama á við um makalífeyrisþega

2. Tegundir lána

Sjóðfélagar geta valið um:

- Verðtryggð lán með föstum vöxtum
- Verðtryggð lán með breytilegum vöxtum
- Óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum

Sjóðfélagalán eru fasteignaveðlán sem veitt eru á grundvelli laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Sjóðurinn veitir ekki lán tengd erlendum gjaldmiðlum í skilningi laganna auk þess sem hann veitir ekki lánaráðgjöf í skilningi laganna.

2.1. Verðtryggð lán

2.1.1. Verðtryggð lán með föstum vöxtum

Stjórn tekur ákvörðun um fasta verðtryggða vexti. Fastir vextir taka ekki breytingum yfir lánstíma.

2.1.2. Verðtryggð lán með breytilegum vöxtum

Breytilegir vextir taka breytingum á 3 mánaða fresti, þ.e. 1. dag mánaðar í upphafi hvers ársfjórðungs, og eru 0,70 prósentustigum hærrí en meðalávöxtunarkrafa undangenginna almanaks mánaða á þeim flokki íbúðabréfa sem lengstan líftíma hefur hverju sinni, nú (HFF150644) skráð í Kauphöll Nasdaq OMX, nema stjórn ákveði annað.

2.1.3. Verðtrygging lána

Lán eru verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar og birtir lögum samkvæmt.

2.2. Óverðtryggð lán

2.2.1. Óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum

Breytilegir vextir taka breytingu 1. næsta mánaðar eftir breytingu á meginvöxtum Seðlabanka Íslands, samkvæmt vaxtaákvörðun Peningastefnunefndar bankans, að viðbættu álagi sem stjórn Birtu ákvarðar á grundvelli skilmála skuldabréfa.

2.3. Afborgunarform

Lántakar geta valið um jafnar greiðslur eða jafnar afborganir.

3. Lánsfjárhæð og mat á greiðslugetu

3.1. Lágmarkslánsfjárhæð til einstaklings, hjóna eða sambúðaraðila er 1.000.000 kr. en hámarksfjárhæð 65.000.000 kr. Sjóðnum er heimilt að fallast á hærri lánsfjárhæð sé um að ræða endurfjármögnun lána frá Birtu.

3.2. Lífeyrissjóðurinn greiðslumetur alla umsækjendur samkvæmt lögum um fasteignalán til neytenda, gildandi reglugerðum og reglum sjóðsins. Niðurstaða greiðslumats getur eftir atvikum leitt til þess að umsókn sé hafnað eða lánsfjárhæð lækkuð. Sjóðurinn áskilur sér rétt til þess að hafna lánsumsókn þrátt fyrir jákvæða niðurstöðu greiðslumats standist sjóðfélagi ekki viðmið um hámarks greiðslubyrðarhlutfall fasteignaveðlána eða af öðrum ástæðum. Sjóðurinn áskilur sér rétt til þess að hafna lánsumsókn ef lántaki er með laka lánsþæfiseinkunn eða er á vanskilaskrá.

4. Lánstími og uppgreiðsla fyrir lok lánstíma

4.1. Lánstími er 5 til 40 ár.

4.2. Gjald dagar eru 12 á ári, fyrsta hvers mánaðar.

4.3. Heimilt er að greiða lán með breytilegum vöxtum upp án uppgreiðslugjalds. Fastvaxta lán tekin 1. desember 2016 og síðar, bera 1% uppgreiðslugjald í fimm ár frá útgáfu en eftir það er ekki uppgreiðslugjald. Uppgreiðslugjald er þó aldrei hærra en lög heimila á uppgreiðsludegi. Heimilt er að ráðstafa séreign inn á lán án uppgreiðslugjalds, auk þess sem heimilt er að greiða lán niður um 1.000.000 kr. á ársgrundvelli án uppgreiðslugjalds. Í tilvikum eldri fastvaxta lána gilda skilmálar skuldabréfa hvað uppgreiðsluákvæði varðar.

5. Veðtrygging

- 5.1. Fasteignaveð þarf að vera í eigu lántaka eða liggja fyrir samþykkt kauptilboð eða kaupsamningur sem lántaki er aðili að og ber með sér að viðkomandi 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.
- 5.2. Veðsetning getur verið allt að 65% af fasteignamati eða kaupverði, sé um fasteignaviðskipti að ræða. Þó getur sjóðfélagi fengið allt að 75% kaupverðs að láni, sé um fyrstu fasteignakaup að ræða. Lánsfjárhæð takmarkast einnig við 90% af samanlögðu brunabóta- og lóðarmati, en 100% við fyrstu kaup, fari veðsetning yfir 65%. Veðsetning frá öðrum lánveit andá framfar í veðröð má ekki vera umfram 20% af virðismati, þó að hámarki 30.000.000 kr., nema um endurfjármögnun á lánum sem þegar eru framfar í veðröð sé að ræða enda hækki það ekki veðhlutfall Birtu.
- 5.3. Sjóðurinn áskilur sér rétt til að gera ríkari veðkröfur þyki ástæða til og eins áskilur sjóðurinn sér rétt til þess að kalla eftir verðmati löggilts fasteignasala á kostnað lántakanda. Í þeim tilvikum er rukkað við útborgun láns ef til lánveitingar kemur. Ef nýlegt kaupverð er lægra en fasteignamat hefur sjóðurinn heimild til þess að styðjast við kaupverð í veðútreikningi í stað fasteignamats.
- 5.4. Lánað er gegn veði í íbúðarhúsnæði skráðu á Íslandi. Alla jafna er gerð krafa um að eign sé að lágmarki á byggingastigi 6 og matsstigi 8 og komið sé lögboðið brunabótamat á eignina. Fasteign í smíðum telst þó veðhæf þegar fokheldi er náð, gegn framvísun smíðatryggingar. Eins getur þurft staðfestingu/verðmat frá löggiltum fasteignasala í samráði við sjóðinn.
- 5.5. Ekki er lánað gegn veði í ósamþykktu húsnæði né heldur húsnæði sem fellur undir félagslega íbúðakerfið.
- 5.6. Ekki er lánað út á fasteign sem ætluð er til útleigu nema að uppfylltum skilyrðum um greiðslugetu að undanskildum leigutekjum.

6. Kostnaður við lántöku

- Lántökugjald samkvæmt gjaldskrá sjóðsins, dregið af lánsfjárhæð við útborgun.
- Veðbandayfirliti samkvæmt gjaldskrá sjóðsins, dregið af lánsfjárhæð við útborgun.
- Þinglýsingargjald samkvæmt lögum
- Greiðslumat samkvæmt verðskrá þjónustuaðila á hverjum tíma.
- Kostnaður vegna annarrar gagnaöflunar eða umsýslu, ef við á.
- Innheimtukostnaður vegna afborgana samkvæmt verðskrá innheimtuaðila á hverjum tíma.

7. Lánsúmsókn og fylgigögn

- Lánsúmsókn skal skilað rafrænt eða á pappír.
- Afrit af löggildum persónuskilríkjum umsækjenda.
- Afrit af undirrituðu kauptilboði, ef um fasteignakaup er að ræða.
- Afrit af þinglýstum kaupsamningi sé hann yngri en 6 mánaða.
- Afrit af smíða-/brunatryggingu ef eign er í smíðum.
- Aðrar upplýsingar sem varpa ljósi á fjárhagsstöðu umsækjenda, komi þær ekki fram í greiðslumati.
- Önnur gögn sé óskað eftir þeim sérstaklega.

8. Upplýsingar til umsækjanda

Áður en gengið er frá lánveitingu sendir sjóðurinn til rafrænnar undirritunar, eða afhendir til undirritunar á pappír, sé þess óskað, kynningagögn um neytendalánið svo umsækjendur geti tekið upplýsta ákvörðun um lántökuna, sbr. 13. gr. laga um fasteignalán til neytenda. Þar er m.a. að finna upplýsingar um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra þátta á breytingar á höfuðstól og greiðslubyrði sbr. 14. gr. sömu laga.

9. Gildistaka

Reglurnar voru staðfestar af stjórn Birtu lífeyrissjóðs 16. desember 2021 og koma í stað eldri reglna, dags. 28. ágúst 2020 og gilda frá 1. janúar 2022 og eru háðar fyrirvaralausum breytingum af hálfu stjórnar sjóðsins.