

Lánareglur

Fasteignaveðlán til sjóðfélaga Festu lífeyrissjóðs

1. Lánsréttur

Sjóðfélagalán eru fasteignaveðlán sem veitt eru á grundvelli laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda. Umsækjandi þarf að hafa greitt til sjóðsins í a.m.k. sex mánuði af síðustu tólf mánuðum og vera greiðandi í sjóðinn þegar sótt er um lán, til að öðlast rétt til lántöku. Ekki er heimilt að greiða iðgjöld fyrir tímabil sem ekki hafa sannanlega verið unnin. Við mat á réttindum til lána er heimilt að taka tillit til veikinda, skólanáms, atvinnuleysis eða tímabundinnar fjarveru frá atvinnu vegna heimilisstarfa. Lífeyrisþegar geta átt kost á láni frá sjóðnum, enda hafi þeir haft lánsrétt sbr. framangreint þegar taka lífeyris hófst og sanni greiðslugetu sína með greiðslumati frá viðskiptabanka sínum. Þeir umsækjendur, sem sjálfir eiga að standa skil á iðgjöldum sínum til sjóðsins koma því aðeins til greina sem lántakar að þeir séu skuldlausir við sjóðinn þegar umsókn berst skrifstofu sjóðsins.

2. Vaxtakjör og verðtrygging

2.1. Verðtryggð lán

Sjóðfélagalán er bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem Hagstofa Íslands reiknar mánaðarlega samkvæmt gildandi lögum og birtir í Lögbirtingablaði.

2.1.1. Lán með föstum vöxtum

Stjórn sjóðsins tekur ákvörðun um fasta verðtryggða vexti. Fastir vextir taka ekki breytingum á lánstíma lánsins.

Lántaki getur valið milli láns með jöfnum greiðslum (annuitet) og láns með jöfnum afborgunum.

2.1.2. Lán með breytilegum vöxtum

Vextir lána með breytilegum vöxtum taka breytingum tvisvar á ári, m.v. 1. janúar og 1. júlí ár hvert. Vextirnir eru reiknaðir tveimur mánuðum fyrir gildistöku nýrra vaxta, þ.e. 1. nóvember og 1. maí og eru meðaltal ávöxtunarkröfu verðtrygggra ríkisbréfa RIKS37 0115 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands síðustu þrjú mánuðina á undan að viðbættu 0,70% álagi. Ef þessi reikniregla leiðir til þess að vaxtakjör sjóðsins víkja umtalsvert frá vaxtakjörum sambærilegra lána, er stjórn Festu heimilt að miða við vaxtakjör á markaði fyrir sambærileg lán.

Lántaki getur valið milli láns með jöfnum greiðslum (annuitet) og láns með jöfnum afborgunum.

2.2.

Gildandi vextir á hverjum tíma eru birtir á vef lífeyrissjóðsins.

3. Lánsfjárhæð og mat á greiðslugetu

3.1.

Hámarksupphæð láns er 60.000.000 kr. Lágmarksupphæð láns er 2.000.000 kr.

3.2.

Lán sjóðsins eru verðtryggð fasteignaveðlán. Sé veðhæfni eignar ábótavant t.d. vegna aldurs, er sjóðnum heimilt að stytta lánstímann eða hafna lánveitingu. Lánin geta verið annars vegar jafngreiðslulán (annuitet), þ.e. með jöfnum greiðslum út lánstímann, að öðru leyti en því að þær hækka í takt við verðbólgu. Hins vegar er hægt að hafa lánin með jöfnum afborgunum þ.e. afborgun ávallt sú sama en vaxtagreiðslur hæstar til að byrja með en lækka eftir því sem líður á lánstímann. Umsækjandi greiðir þinglýsingar- og stimpilgjöld ásamt lántökugjaldi, auk kostnaðar við skjalafrágang. Þá ber umsækjanda að greiða innheimtukostnað banka og kostnað vegna mats á veðhæfni eignar.

3.3.

Með lánsúmsókn skal fylgja greiðslumat frá viðskiptabanka umsækjanda. Greiðslumat skal ekki vera eldra en þriggja mánaða þegar sótt er um lán. Sbr. reglur Seðlabanka Íslands nr.1077/2021 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána, skal hámark mánaðarlegrar greiðslubyrðar fasteignalána vera 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum neytanda þegar fasteignalán er veitt. Hámarkið skal þó vera 40% þegar um er að ræða fjármögnun kaupa á fyrstu fasteign, sbr. þó reiknireglu sem fram kemur í framangreindum reglum Seðlabanka Íslands nr.1077/2021. Viðmið um vexti verðtryggðra íbúðalána við útreikning greiðslubyrðar skal vera að lágmarki 3% auk þess sem miða skal við 25 ár sem hámarkslánstíma við útreikning greiðslubyrðar verðtryggðra lána. Sjóðurinn skal meta lánshæfi allra umsækjenda. Sjóðurinn áskilur sér rétt til að krefjast afrits af þeim gögnum sem lánshæfis- eða greiðslumat vegna úmsóknar um sjóðfélagalán byggja á. Sjóðurinn ber ekki ábyrgð á því ef umsækjandi framvísar röngum upplýsingum eða gögnum við mat á greiðslugetu. Við mat á tekjum skv. greiðslumati skal eingöngu líta til launatekna og greiðslna frá lífeyrissjóðum. Sjóðnum er ávallt heimilt að hafna úmsókn um lán eða takmarka lánsfjárhæð þegar ekki er sýnt fram á fullnægjandi greiðslugetu að mati sjóðsins eða ef vafi er talinn leika á greiðslugetu umsækjanda. Þegar sérstaklega stendur á getur lífeyrissjóðurinn fallist á að veita lán þrátt fyrir neikvæða niðurstöðu greiðslumats, enda sýni frekari upplýsingar frá umsækjanda/lántaka fram á að líklegt sé að hann geti staðið í skilum með lánið.

3.4.

Ekki er skylt að framkvæma lánshæfis- og greiðslumat, sbr. 20. gr. laga um fasteignalán til neytenda, vegna:

- a) Skilmálabreytingar fasteignaláns, þ.e. frestunar greiðslna eða breyttrar greiðsluaðferðar, sökum þess að neytandi á í greiðsluerfiðleikum.
- b) Skilmálabreytingar fasteignaláns, enda leiði hún ekki til meira en 20% hækkunar á reglulegum endurgreiðslum.

4. Lánstími

4.1.

Lánstími er 5 til 40 ár að vali lántaka. Gjald dagar eru 12 á ári.

4.2.

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

5. Veðtrygging

5.1.

Lán er aðeins veitt gegn fasteignaveði sem staðsett er á Íslandi. Leyfð eru önnur lán á undan láni frá lífeyrissjóðnum, en hvorki fjárnám né lögtak. Áhvilandi uppreiknaðar veðskuldir, að viðbættu láni sjóðsins, mega við lánveitingu ekki vera umfram 70% af fasteignamati eða 70% af söluverði fasteignar samkvæmt nýjum kaupsamningi (ekki eldri en þriggja mánaða frá því lánsúmsókn berst sjóðnum). Þegar stuðst er við nýjan kaupsamning getur veðsetningarhlutfall ekki farið umfram 70% af söluverði fasteignar. Heildarveðsetning getur þó aldrei verið umfram 85% af brunabótamati þeirrar eignar sem veðsetja á. Sjóðnum er ávallt heimilt að miða veðsetningu við verðmat samkvæmt mati löggilts fasteignasala eða annars sérfróðs aðila sem lífeyrissjóðurinn tilnefnir. Þá getur sjóðurinn lagt mat á forsendur verðmats og lækkað það í varúðarskyni.

Ekki er tekið veð í fasteign sem hefur lægra fasteignamat en 5.000.000 kr. Ekki er lánað út á ósamþykktar íbúðir eða íbúðir í byggingu sem ekki hafa fokheldisvottorð eða eru ekki brunatryggðar. Sérstakrar varúðar skal gætt varðandi húsnæði sem talið er að geti verið erfitt í endursölu. Ef lífeyrissjóðurinn metur húsnæði erfitt til endursölu getur hann hafnað lánveitingu.

Lán eru eingöngu veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði sem umsækjandi á eða er að kaupa. Ef íbúðarhúsnæðið sem setja á til veðtryggingar láni er að hluta eða öllu leyti í eigu maka sjóðfélaga er áskilið að viðkomandi maki verði meðlántaki að umbeðnu láni. Trygging fyrir láni í eign annars aðila en að ofan greinir er ekki tekin gild.

5.2.

Fasteign sem sett er að veði er til tryggingar skaðlausri og skilvísri greiðslu höfuðstóls, vísitöluálags og vaxta þess láns sem veitt er, svo og dráttarvaxta og alls þess kostnaðar er leiða kann af vanskilum og af innheimtu, þar á meðal innheimtulauna, málskostnaðar svo og kostnaðar við aðför, nauðungarsölu, skipti eða aðrar réttar- eða stjórnvaldsathafnir, hverju nafni sem nefnist, allt að skaðlausu fyrir lífeyrissjóðinn. Enn fremur nær veðið til vátryggingariðgjalda, sem lífeyrissjóðurinn kann að þurfa að greiða vegna hinnar veðsettu eignar.

5.3.

Ef eigendaskipti verða að hinni veðsettu eign er skylt að leita samþykkis lífeyrissjóðsins fyrir skuldskeytingu en annars telst lánið allt fallið í gjalddaga án uppsagnar. Umsækjanda/lántaka er heimilt að endurgreiða lánið að fullu á hverjum gjalddaga þess, enda greiði hann fulla vexti og verðbætur að endurgreiðsludegi.

5.4.

Ef umsækjandi/lántaki stendur ekki í skilum með greiðslu afborgana og/eða vaxta, dráttarvaxta eða vísitöluálags; verði bú umsækjanda/lántaka eða ábyrgðarmanna að lánveitingunni tekið til skipta sem þrotabú; hinu veðsetta er ekki haldið við; vátryggingariðgjöld eða önnur gjöld ekki greidd á réttum tíma; fjárnám gert í hinu veðsetta eða veðið auglýst til eða selt nauðungarsölu, þá er skuldin öll fallin í gjalddaga án uppsagnar eða tilkynningar og má þá alltaf gera aðför til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar eða selja veðið nauðungarsölu, án dóms sáttar eða fjárnáms. Fyrir gjaldfallinni fjárhæð má gera aðför hjá umsækjanda/lántaka til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar, sbr. 7 tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Auk þess að ná til höfuðstóls

skuldarinnar, nær aðfararheimildin til vaxta, vísitöluálags, dráttarvaxta, máls- og/eða innheimtukostnaðar, kostnaðar af gerðinni sjálfri og kostnaðar af frekari fullnustugerðum.

6. Kostnaður lántaka við lántöku

6.1.

- Lántökugjald er 50.000 kr. og er dregið af andvirði lánsins við útborgun.
- Þinglýsingargjald og eftir atvikum önnur opinber gjöld.
- Veðbókarvottorð.
- Kostnaður vegna verðmats ef við á.
- Kostnaður við lánshæfismat og greiðslumat ásamt sendingarkostnaði, ef við á.

7. Lánsúmsókn og fylgigögn

7.1.

Lánsúmsókn skal skilað til sjóðsins á þar til gerðu eyðublaði.

7.2.

Eftirtalin gögn skulu fylgja lánsúmsókn eftir því sem við á:

- Nýtt veðbókarvottorð stimplað af sýslumanni eða á öðru formi sem sjóðurinn viðurkennir. Veðbandayfirlit jafngildir ekki veðbókarvottorði.
- Yfirlit yfir nýjar eftirstöðvar áhvílandi lána eða síðustu greiddu greiðsluseðlar.
- Afrit af tryggingarbréfum sem hvíla á eigninni, ef við á.
- Nýtt sölumat/verðmat frá löggiltum fasteignasala sé þess óskað, í samráði við sjóðinn.
- Greiðslumat sem framkvæmt er af viðskiptabanka umsækjanda. Greiðslumat skal ekki vera eldra en þriggja mánaða.
- Samþykki fyrir öflun fjárhagsupplýsinga.

7.3.

Lífeyrissjóðurinn áskilur sér rétt til að kalla eftir frekari gögnum.

8. Upplýsingar til umsækjanda/lántaka áður en gengið er frá lánveitingu

Áður en gengið er frá lánveitingu afhendir lífeyrissjóðurinn umsækjanda/lántaka upplýsingar til þess að hann geti tekið upplýsta ákvörðun um lántökuna, sbr. III. kafli. laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

Lífeyrissjóðurinn afhendir umsækjanda/lántaka upplýsingar um þróun verðlags og vaxta, upplýsingar um lánaframboð sjóðsins og tegundir samninga um fasteignalán.

9. Gildistaka

Reglur þessar gilda frá 1. desember 2023 og koma í stað eldri lánareglna sem falla niður frá sama tíma og tóku gildi 1. janúar 2023.

Á heimasíðu Festu lífeyrissjóðs www.festa.is er lánareiknivél þar sem reikna má út greiðsluáætlun sjóðfélagalána miðað við forsendur sem umsækjandi setur, s.s. um lánstíma, tegund láns, vexti og verðbólgu á lánstímanum. Umsækjandi hefur kynnt sér slíka greiðsluáætlun vegna þeirrar lánsfjárhæðar sem sótt er um og staðfestir að hafa kynnt sér hana með undirritun sinni. Auk þess staðfestir umsækjandi að hann hafi fengið í té eyðublað með upplýsingum samkvæmt II. kafla laga nr. 118/2016 um fasteignalán til neytenda.

Festa lífeyrissjóður minnir umsækjendur á mikilvægi þess að gera sér sem allra best grein fyrir greiðslugetu sinni áður en lán er tekið.

Ég undirritaður sem hyggst taka lán hjá Festu lífeyrissjóði hef kynnt mér og maka mínum framangreindar lánareglur og ábendingar.

Staður / dagsetn.

Umsækjandi

kennitala

Maki umsækjanda

kennitala