

Lánareglur SL lífeyrissjóðs

1. Lánaréttindi.

- Lán eru veitt til sjóðfélaga SL lífeyrissjóðs.
- Lánaréttindi hefur sá sjóðfélagi sem greitt hefur iðgjöld til sjóðsins, annað hvort í samtryggingardeild eða séreignardeild.
- Sjóðurinn veitir sjóðfélögum bæði verðtryggð lán sem og óverðtryggð lán.
- Hægt er að velja blöndu af verðtryggðu og óverðtryggðu láni.
- Allir þinglýstir eigendur veðsettrar eignar þurfa að vera greiðendur að láninu.
- Lágmarks lánsfjárhæð er kr. 1.000.000.- og hámarks lánsfjárhæð er kr. 55.000.000.-.

2. Verðtryggð lán

Lánsfjárhæð, lánstími og kjör.

- Lágmarks lánsfjárhæð er kr. 1.000.000.- og hámarks lánsfjárhæð er kr. 55.000.000.- en lánsfjárhæð er að öðru leyti ótakmörkuð á meðan veðrymi leyfir að uppfylltu greiðslu- og lánshæfismati.
- Veðhlutfall er allt að 65% skv. viðmiðunarreglum sjóðsins.
- Lánstími er 5 - 40 ár og endurgreiðist lán með eigi færri gjalddögum en tveimur á ári.
- Lánin eru verðtryggð samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.
- Hægt er að velja um lán með jöfnum afborgunum eða jöfnum greiðslum vaxta og höfuðstóls (annuitets lán), sem taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.
- Val er um vaxtakjör með breytilegum eða föstum vöxtum. Gildandi vextir eru birtir á heimasíðu sjóðsins.

Lán með föstum vöxtum:

Fastir vextir á verðtryggðum lánum eru ákvarðaðir af stjórn sjóðsins og miðast við útgáfudag skuldabréfs og taka ekki breytingum á lánstíma. Ekki er hægt að breyta vaxtakjörum verðtryggðs láns með föstum vöxtum í breytilega vexti.

Lán með breytilegum vöxtum:

Breytilegir vextir á verðtryggðum lánum eru ákvarðaðir af stjórn sjóðsins og eru yfirfarnir reglulega og taka vextir eldri lána breytingum í samræmi við tilkynningu þess efnis með 30 daga fyrirvara sbr. 35. gr. laga nr. 118/2016. Hægt er að breyta vaxtakjörum verðtryggðs láns með breytilega vexti í fasta vexti óski lántaki þess.

- Aðeins er hægt að breyta verðtryggðu láni með breytilegum vöxtum í verðtryggtlán með föstum vöxtum einu sinni.

3. Óverðtryggð lán

Lánsfjárhæð, lánstími og kjör.

- Lágmarks lánsfjárhæð er kr. 1.000.000.- og hámarks lánsfjárhæð er kr. 55.000.000.- en lánsfjárhæðin er að öðru leyti ótakmörkuð á meðan veðrymi leyfir að uppfylltu greiðslu- og lánshæfismati.
- Veðhlutfall er allt að 75% skv. viðmiðunarreglum sjóðsins.
- Lánstími er 5 - 40 ár og endurgreiðist lán með eigi færri gjalddögum en tveimur á ári.
- Lánin eru óverðtryggð og bera nafnvexti sem gilda tvö ár í senn. Á tveggja ára fresti eru vextir endurmetnir.
- Hægt er að velja um lán með jöfnum afborgunum eða jöfnum greiðslum vaxta og höfuðstóls (annuitets lán).
- Lánin bera einungis breytilega vexti sem eru fastir í 24 mánuði í senn. Gildandi vextir eru birtir á heimasíðu sjóðsins.

Lán með breytilegum vöxtum:

- Breytilegir vextir af óverðtryggðum lánum miðast við meðaltalsmarkaðsvexti síðustu þriggja mánaða á óverðtryggða skuldabréfaflokknum RIKB 310124 með 70 punkta álagi, nema stjórn ákveði annað. Getur það komið til þegar verðmyndun (markaðsvextir) á RIKB 310124 er ekki í samræmi við efnahagsþróun á Íslandi s.s. vegna verðbólgu, verðbólguálags eða annara atriða er máli skipta.
- Vextir sjóðsins af óverðtryggðum lánum gilda við lánveitingar samfellt í þrjá mánuði í senn og breytast því á þriggja mánaða fresti gagnvart nýjum lánveitingum. Taka vextirnir gildi 15. dag mánaðar. Á tveggja ára fresti eru vextir endurskoðaðir á þeim lánveitingum sem sjóðurinn hefur veitt. Geta þeir þá hækkað, lækkað eða haldist óbreyttir. Taka þær breytingar gildi í samræmi við tilkynningu þess efnis með 30 daga fyrirvara sbr. 35. gr. laga nr. 118/2016.

4. Lánsúmsókn.

- Lánsúmsókn skal vera skrifleg og skilað á þar til gerðu eyðublaði ásamt eftirtöldum gögnum eftir því sem við á:
- Nýtt veðbókavottorð af eigninni (sjóðurinn getur útvegað það).
- Nýlegur kaupsamningur liggja hann fyrir.
- Fasteignamat og brunabótamat eignar (sjóðurinn getur útvegað það).
- Eftirstöðvar áhvílandi lána. Ef á undan veðrétti sjóðsins eru önnur áhvílandi lán skulu fylgja úmsókninni síðustu greiðsluseðlar viðkomandi lána.

5. Veðtrygging.

- Lánað er gegn fasteignaveði í íbúðarhúsnæði lántaka, maka hans eða aðila sem hann er í óvígðri sambúð eða staðfestri samvist með, enda liggja fyrir slík yfirlýsing frá viðkomandi eiganda íbúðarhúsnæðis sem jafnframt staðfestir að lánið sé tekið til hagsbóta fyrir báða aðila. Eigandi veðs verður því samskuldari að láninu með sjóðfélaganum. Trygging fyrir láni í eign annars aðila en að ofan greinir er ekki tekin gild.
- **Verðtryggð lán** eru lánuð gegn fasteignaveði sem nemur allt að 65% af söluverði samkvæmt nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati viðkomandi eignar, þ.e. lán sjóðsins og uppreiknaðar eftirstöðvar annarra áhvílandi lána mega ekki vera hærri en 65% af söluverði samkvæmt nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati og jafnframt innan við 100% af brunabótamati ásamt lóðarmati.
- **Óverðtryggð lán** eru lánuð gegn fasteignaveði sem nemur allt að 75% af söluverði samkvæmt nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati viðkomandi eignar, þ.e. lán sjóðsins og uppreiknaðar eftirstöðvar annarra áhvílandi lána mega ekki vera hærri en 75% af söluverði samkvæmt nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati viðkomandi eignar og jafnframt innan við 100% af brunabótamati ásamt lóðarmati.
- **Blönduð lán.** Hægt er að blanda saman eftir vali lántaka óverðtryggðu og verðtryggðu láni gegn fasteignaveði sem nemur allt að 75% af söluverði samkvæmt nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati. Þó þannig að verðtryggt lán getur aldrei orðið herra en 65% af söluverði samkvæmt nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati og jafnframt innan við 100% af brunabótamati ásamt lóðarmati.
- Með nýlegum kaupsamningi er átt við þinglýstan kaupsamning sem er að jafnaði yngri en sex mánaða.
- Meta þarf húseign ef um nýbyggingu er að ræða. Umsókn er ekki tekin til greina nema húseign sé fohheld og það staðfest með vottorði og hún brunatryggð.
- Sömu vaxtakjör gilda óháð veðrétti, lánsfjárhæð og stöðu veðtryggingar miðað við veðmæti húseignar.
- Lán eru veitt með veði í þeirri fasteign sem sjóðfélagi (lántaki) býr í eða hann er skráður eigandi að. Skilyrði er að fyrir liggja gildur og staðfestur kaupsamningur ef lán er tekið vegna fasteignakaupa lántaka. Ekki er lánað t.a.m. til leigufélaga né annarrar atvinnustarfsemi einstaklinga. Heimilt er að hafna veðandlagi (veði) sé það ekki lögheimili lántaka. Áskilinn er réttur til að takmarka fjölda sjóðfélagalána til sjóðfélaga. Sjóðfélagalán eru hvorki veitt gegn veði í sumarbústað né atvinnuhúsnæði fyrirtækja.

6. Mat á greiðslugetu og lánshæfi.

- Áður en lán er veitt er lánshæfi umsækjanda metið í samræmi við lög um fasteignalán nr. 118/2016 og reglugerð um fasteignalán til neytenda.
- Greiðslu- og lánshæfismat skal framkvæmt af sjóðnum í samræmi við ofangreind lög og reglugerð. Afhenda skal SL lífeyrissjóði öll fylgigögn vegna greiðslumats. Ef fjárhæð láns er 5 milljónir króna eða meira hjá einstaklingi og 10 milljónir króna eða meira þegar um hjón eða sambúðarfólk er að ræða ber að gera

greiðslumat. Greiðslumat er jafnframt gert ef áhvilandi lán ásamt umbeðnu láni fer yfir 10 milljónir króna fyrir hjón eða 5 milljónir króna fyrir einstakling. Greiðslumat skal að jafnaði ekki vera eldra en sex mánaða. Sjóðurinn ber ekki ábyrgð á því ef röng gögn eða upplýsingar eru veittar af hendi lántaka vegna mats á greiðslugetu.

- Greiðslu- og lánsþæfismat sem framkvæmt er í tengslum við lánsúmsókn kostar 11.000 krónur fyrir hjón eða sambúðarfólk en 9.000 krónur fyrir einstaklinga.
- Við lánveitingu er án undantekninga framkvæmt lánþæfismat og er það innifalið í lántökugjaldinu.
- Miðist lántaka einungis við uppgreiðslu eldri fasteignaláns/lána er almennt ekki framkvæmt greiðslumat.
- Frekari undanþágur frá greiðslumati byggja á 23. gr. laga nr. 118/2016. Sjóðurinn áskilur sér þó rétt til þess að óska eftir greiðslumati telji sjóðurinn það mikilvægan þátt í ákvörðun sjóðsins um lánveitingu.
- Lántaki verður alltaf að geta sýnt fram á að hann hafi tekjur og geti staðið undir reglulegum greiðslum höfuðstóls, vaxta, verðbóta og kostnaðar.
- Hámarks lánsfjárhæð þ.e. bæði verðtryggt lán og óverðtryggt lán mega samanlagt ekki nema hærri fjárhæð en kr. 55.000.000 við hverja lántöku þrátt fyrir að veðrými sé til staðar.
- Hámarks lánsfjárhæð sjóðsins ásamt því sem áhvilandi er á viðkomandi eign má ekki fara yfir kr. 55.000.000. Er þá átt við lán sjóðsins ásamt því sem er á veðrétti fyrir framan veðrétt sjóðsins.

7. Uppgreiðsla á lánum.

- Heimilt er að greiða upp bæði verðtryggt lán sem og óverðtryggt lán að hluta eða öllu leyti, hvenær sem er á lánstímanum án sérstaks uppgreiðslugjalds.

8. Kostnaður lántakanda.

- Lántakandi greiðir lántökugjald sem er nú 45.000 krónur óháð lánsfjárhæð. Miðast gjaldið við hverja lánsúmsókn. Er gjaldið dregið frá andvirði láns við útborgun þess.
- Veðbókarvottorð og þinglýsingargjald.
- Kostnaður vegna lánsþæfis- og greiðslumats sé það framkvæmt.
- Kostnaður við mat á fasteign sé þess þörf.
- Kostnaður við skjalagerð, bæði vegna nýrra lána sem og skuldbreytingu eldri lána.
- Lántakendur greiða einnig innheimtukostnað af afborgunum skuldabréfa á hverjum gjalddaga.

9. Upplýsingar til umsækjanda/lántakanda.

- Sjóðnum ber að afhenda umsækjanda/lántakanda staðlaðar upplýsingar á þar til gerðu formi svo hann geti tekið upplýsta ákvörðun um lántökuna, sbr. 13. gr. laga nr. 118/2016 um neytendalán.
- Einnig ber að afhenda umsækjanda/lántakanda upplýsingar um sögulega þróun verðlags og vaxta og áhrif þeirra á höfuðstól og greiðslubyrði lána, sbr. 14. gr. sömu laga.
- Lántakanda ber að kynna sér og undirrita eyðublað sjóðsins „Staðlaðar upplýsingar um fasteignalán til neytenda.“.
- Lánveitandi mun upplýsa lántakanda um árlega hlutfallstölu kostnaðar og heildarfjárhæð sem lántaki greiðir. Árleg hlutfallstala kostnaðar er heildarlántökukostnaður, lýst sem árlegum hundraðshluta af heildarfjárhæð láns þess sem veitt og er hún reiknuð út í samræmi við ákvæði 18. gr. laga nr. 118/2016 um neytendalán. Heildarlántökukostnaður er allur kostnaður vegna lántöku, þ.m.t. vextir og verðbætur á lánstíma, lántökugjald, tilkynninga- og greiðslugjald, þóknun, skattar og önnur gjöld að frátöldum þinglýsingarkostnaði. Við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar er miðað við ársverðbólgu samkvæmt tólf mánaða breytingu vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Sjá nánar í reiknivél á heimasíðu sjóðsins.
- Upplýsingar sjóðsins á heimasíðu hans www.sl.is skulu teljast veittar á varanlegum miðli.

10. Afgreiðsla lánsúmsóknar.

- Sjóðurinn áskilur sér rétt til að hafna lánsúmsókn eða takmarka lánsfjárhæð sé veðstaða ekki innan veðmarka eða umsækjandi standist ekki lánþæfismat eða greiðslumat.
- Lán sem veitt eru samkvæmt þessum lánareglum eru í samræmi við lög nr. 118/2016.

11. Gildistaka

- Reglur þessar koma í stað eldri lánareglna frá 17. október 2017 og taka gildi 10. janúar 2019. Undirritaður sem hyggst taka lán hjá sjóðnum hefur lesið og kynnt sér framangreindar lánareglur.

Staður og dagsetning.

Staður og dagsetning.

Undirskrift lántaka.

Undirskrift lántaka.

Leiðbeiningar.

- Fylla þarf út lánsumsókn.
- Fasteignamat og brunabótamat þurfa að liggja fyrir.
- Veðbókarvottorð.
- Afrit af síðustu greiðsluseðlum lána sem eru á þeirri eign sem skal veðsetja.
- Útvega gögn svo sjóðurinn geti unnið greiðslumat.
- Skila umsóknareyðublaðinu útfylltu ásamt framangreindum fylgigögnum, fasteigna- og brunabótamati, veðbókarvottorði og ljósriti af greiðsluseðlum.
- Gögn og lánshæfi metin endanlega og að uppfylltum skilyrðum eru Landsbanka send gögnin til afgreiðslu.
- Bankinn útbýr skjöl til undirritunar. Bankinn hefur samband við lántaka..
- Lántaki undirritar skjöl í viðurvist votta.
- Lántaki eða umboðsmaður (fasteignasali) fer með undirritað skuldabréf til þinglýsingar hjá sýslumanni.
- Þinglýst skuldabréf afhent Landsbankanum og í kjölfarið er lánsfjárhæð lögð inn á reikning lántaka að frádregnum kostnaði við lántökuna og uppgreiðslu áhvílandi lána að ósk lántaka.

Ábyrgð vegna lántöku.

Að gefnu tilefni telur stjórn Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda nauðsynlegt að benda á, að í ákveðnum tilvikum hafa lántakendur ekki risið undir þeirri greiðslubyrði sem þeir hafa tekist á hendur. Afleiðingarnar hafa verið þær, að íbúðir sem veðsettar hafa verið vegna lánanna hafa verið seldar á nauðungaruppbóði.

Innheimta lána.

Greiða ber af lánnum á gjalddaga. Sé ekki greitt á gjalddaga reiknast dráttarvextir frá gjalddaga til greiðsludags. Greiðsluseðlagjöld ber að greiða á hverjum gjalddaga skv. gjaldskrá Landsbankans.

Innheimtukostnað banka og kostnað við lögfræðinnheimtu ber að greiða verði vanskil á greiðslu lánsins.

Innheimtuferlið er eftirfarandi:

- Greiðsluseðill er sendur út til greiðanda um 10 dögum fyrir gjalddaga.
- Ítrekun er send 5 dögum eftir gjalddaga.
- Önnur ítrekun er send 20 dögum eftir gjalddaga sé fyrri ítrekun ekki sinnt.
- Lokaaðvörðun er send út um 75 dögum frá gjalddaga.
- Hafi ekki verið greitt 90 dögum eftir gjalddaga er krafan send lögfræðingi til innheimtu, sem hefur verulegan kostnaðarauka í för með sér.