

REGLUR

um lán Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins

Gildissvið

1. gr.

Reglur þessar taka til útlána Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins (LSR) til sjóðfélaga og annarra einstaklinga sem rétt eiga til lántöku samkvæmt reglum þessum.

LSR veitir einstaklingum lán gegn skuldabréfum tryggðum með veði í fasteign í þeim tilgangi að ávaxta eignir sjóðsins.

Lánsréttur

2. gr.

Eftirtaldir aðilar eiga lánsrétt hjá LSR:

a) Virkur sjóðfélagi, þ.e. hver sá sem greiðir iðgjald til LSR þegar sótt er um lán. Lánsréttur er jafnframt enn til staðar þrátt fyrir að sjóðfélagi sé ekki virkur ef eitt af eftirtöldum skilyrðum er uppfyllt.

b) Lánsumsækjandi hefur greitt iðgjald til LSR einhvern tímann á síðastliðnum 5 almanaksárum áður en sótt er um lán.

c) Lánsumsækjandi hefur greitt iðgjald til LSR einhvern tímann og ekki greitt iðgjald til annars lífeyrissjóðs eftir að greiðslum til LSR lauk.

d) Lánsumsækjandi er lífeyrisþegi hjá LSR sem greitt hefur iðgjald til LSR samtals í a.m.k. 10 ár þrátt fyrir að uppfylla ekki skilyrði b) og c) að ofan.

e) Lánsumsækjandi er makalífeyrisþegi og maki lánsumsækjanda hefði átt lánsrétt.

Ef fasteignaveð er í heild eða hluta í eigu maka lántaka, aðila sem hann er í óvígðri sambúð með, staðfestri samvist, eða annars aðila sem hann á fasteign með gerir LSR það að skilyrði að sá aðili gerist meðgreiðandi að láninu, þrátt fyrir að eiga ekki lánsrétt.

Lánsupphæðir og lánskjör

3. gr.

Hámarksfjárhæð láns hjá LSR er kr. 75.000.000 samanlagt. Heildarupphæð áhvílandi lána undan í veðröð á viðkomandi fasteign að meðtöldu nýju láni frá LSR má ekki fara yfir kr. 75.000.000. Lágmarksfjárhæð láns er kr. 1.000.000.

Lánstími sjóðfélagalána er 5 til 40 ár þegar um verðtryggð lán er að ræða og 3 til 40 ár þegar um óverðtryggð lán er að ræða.

Gjald dagar eru 12 á ári.

Lántaki getur valið á milli láns með jöfnum afborgunum og láns með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana (annuitetsláns).

Um ákvörðun vaxta

4. gr.

Verðtryggð lán:

Verðtryggð lán eru með föstum eða breytilegum vöxtum að vali lántaka.

Stjórn LSR tekur ákvörðun um fasta vexti á hverjum tíma. Fastir vextir breytast ekki á lánstímanum.

Vextir á verðtryggðum lánum með breytilegum vöxtum eru endurskoðaðir á 36 mánaða fresti samkvæmt ákvörðun LSR. Við endurskoðun á breytilegum verðtryggðum vöxtum LSR er horft til samanburðarhæfra verðtryggðra skuldabréfa á markaði, markaðsaðstæðna á hverjum tíma,

vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánum, opinberra álaga rekstrarkostnaðar lífeyrissjóðsins í tengslum við lánveitingar, álagningar vegna útlánaáhættu, áhættumats lífeyrissjóðsins og tryggingarfræðilegrar stöðu sjóðsins.

Heimilt er að breyta breytilegum vöxtum í fasta vexti eftir útgáfu skuldabréfs þegar um verðtryggð lán er að ræða.

Óverðtryggð lán:

Vextir á óverðtryggðum lánum eru endurskoðaðir á 36 mánaða fresti samkvæmt ákvörðun LSR. Við endurskoðun á breytilegum óverðtryggðum vöxtum LSR er horft til samanburðarhæfra óverðtryggðra skuldabréfa á markaði, markaðsaðstæðna á hverjum tíma, vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánum, breytinga á vöxtum sem Seðlabanki Íslands ákveður, breytinga á vísitölu neysluverðs, verðbólguþáttur, opinberra álaga, rekstrarkostnaðar lífeyrissjóðsins í tengslum við lánveitingar, álagningar vegna útlánaáhættu, áhættumats lífeyrissjóðsins og tryggingarfræðilegrar stöðu sjóðsins.

Þegar vextir verðtryggðra og óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum eru ákveðnir eru þeir þættir sem mynda vextina metnir sjálfstætt. LSR er heimilt að breyta vöxtunum breytist þeir þættir sem vextir byggjast á og getur breyting hvers þáttar fyrir sig gefið tilefni til breytinga á vöxtunum.

LSR tekur ákvörðun um breytilega vexti samkvæmt framangreindu að jafnaði mánaðarlega. Gildandi vextir eru á hverjum tíma birtir á heimasíðu sjóðsins.

Veðtrygging

5. gr.

Sjóðfélagalán er einungis veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði til eigin nota þar sem lántaki hefur lögheimili. Fjárhæð þess láns sem sótt er um, ásamt lánum sem framar standa í veðröð, mega að hámarki vera 65% af fasteignamati eða 65% af söluverði fasteignar samkvæmt kaupsamningi ef um fasteignakaup eða nýlegan kaupsamning er að ræða. Hámarksveðsetning getur þó farið í allt að 70% skv. framangreindu ef LSR lánar gegn fyrsta veðrétti eða ef LSR lánar í samfelldri veðröð frá og með fyrsta veðrétti. Ef sjóðfélagalán skal nýtt til endurfjármögnunar áhvílandi láns á viðkomandi fasteign áskilur LSR sér rétt til að gera kröfu um að hið nýja sjóðfélagalán komi í stað áhvílandi láns og verði tryggt með sama veðrétti.

Hámarksveðsetning takmarkast einnig af því að fjárhæð lána á viðkomandi fasteign getur aldrei orðið hærri en samtala brunabótamats og lóðarmats.

LSR miðar veðsetningu ekki við markaðsvirði fasteignar, eins og það er metið af löggiltum fasteignasala, nema í sérstökum undantekningartilfellum, s.s. þegar um veðflutning af lánsveði yfir á eigin fasteign er að ræða.

LSR getur ávallt farið fram á að verðmæti fasteignar verði metið af löggiltum fasteignasala sem sjóðurinn tilnefnir. LSR áskilur sér jafnframt rétt til að krefjast annarra gagna eftir því sem þurfa þykir. LSR getur ætíð lagt sjálfstætt mat á forsendur verðmats.

Ef boðið er veð í jörð skal hún vera í ábúð og er hámark láns þá aðeins miðað við 65% eða 70% af verðmæti íbúðarhúsnæðis á jörðinni, skv. framangreindu. Þó er heimilt að miða hámark láns við 65% eða 70% af verðmæti íbúðarhúsnæðis á jörð skv. framangreindu margfölduðu með hlutfallinu 1,2.

Hús í smíðum telst veðhæft sé fyrir hendi fokheldisvottorð og brunatryggingarvottorð.

Skerða má lánsfjárhæð eða hafna lánveitingu með öllu ef verðmæti hins framboðna veðs er lægra en kr. 15.000.000. Sama gildir ef eign er mjög gömul, ef hún er á markaðssvæði þar sem

hús eru ill- eða óseljanleg eða ef vafi er talinn leika á um verðmæti hins framboðna veðs að mati LSR.

Kostnaður við mat löggilts fasteignasala og öflun gagna skal greiddur af lánsúmsækjanda.

Heimilt er að veita lán gegn veði í fasteign sem háð er ákvæðum laga um félagslegt húsnæði ef minnst 15 ár eru liðin frá útgáfu afsals til eiganda eða kvöð er aflétt.

Sjóðfélagalán eru ekki veitt gegn lánsveði. Að jafnaði eru ekki veitt lán til einstaklinga með veði í fleiri en einni fasteign. Ekki er lánað vegna fasteigna sem nýttar eru í atvinnuskyni, s.s. útleigu.

Lánsúmsókn

6. gr.

Lánsúmsókn skal skilað á formi sem sjóðurinn býður hverju sinni. Áður en lánið er afgreitt skal liggja fyrir veðbókarvottorð um þá eign sem veðsetja skal, vottorð um fasteignamat og brunabótamat sem og önnur gögn sem sjóðurinn óskar eftir vegna afgreiðslu lánsúmsóknarinnar.

Mat á greiðslugetu og lánshæfi

7. gr.

LSR skal greiðslumeta lánsúmsækjanda og meta lánshæfi hans áður en lán er veitt.

Lánveiting er háð því að talið er líklegt að lánsúmsækjandi geti staðið í skilum með lánið að teknu tilliti til niðurstöðu lánshæfis- og greiðslumats.

Uppgreiðsla

8.gr.

Lántaka er heimilt að greiða lán sitt upp hvenær sem er á lánstímanum án sérstakrar þóknunar.

Lántökukostnaður og innheimtukostnaður

9. gr.

Lántökugjald og annar kostnaður við lántöku og skilmálabreytingar greiðist samkvæmt verðskrá LSR.

Lánanefnd

10. gr.

Vísa má lánamálum til lánanefndar LSR.

Gildistaka og önnur ákvæði

11. gr.

Þrátt fyrir ofangreindar lánareglur áskilur LSR sér rétt til að hafna lánsbeiðnum.

Reglur þessar eru samþykktar af stjórn 30. október 2025.