Samningur um gerð Veðskuldabréfs til greiðslu í fasteignaviðskiptum

Eftirfarandi er samningur milli seljanda fasteignar og kaupanda fasteignar um ferli og gerð gagna vegna aðfarahæfs veðskuldabréfs sem kaupandi gefur út til greiðslu í fasteignaviðskiptum.

Aðilar að samningi þessum eru; fasteignasali, seljandi fasteignar og kaupandi fasteignar sem tilgreindir eru í samningi þessum ásamt innheimtu og vörsluaðila, sem er annarsvegar Debitum ehf. kt. 600619-0980 sem starfar með leyfi Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands ásamt því að vera viðukenndur fjárvörsluaðili og hinsvegar Gjaldskil ehf. kt. 460813-1900, sem löginnheimtufélag sem starfar undir eftirliti Lögmannafélags Íslands.

Með undirskrift samnings þessa samþykkir kaupandi fasteignar að fasteignasali annarsvegar og svo umsýsluaðili hinsvegar, leggi í vinnu og afli gagna með útlögðum og áföllnum kostnaði, m.a., allt eftir eðli viðskipta, veðbandayfirlit fasteignar, greiðsluhæfi lántaka, gerð greiðsluáætlunar, skilyrt veðleyfi, eða önnur tilfallandi gögn eins og þau eiga við hverju sinna.

Báðir aðilar eru upplýstir um og samþykkir því að, þar sem það er mögulegt fari öll samskipti fram rafrænt, m.a. en ekki einskorðað við, undirritanir, sending og móttaka gagna. Um er að ræða tölvupósta þar sem gefið hefur verið upp netfang eða innsending gagna í rafrænt gagnahólf í netbanka viðkomandi.

Aðilar eru upplýstir um að vanefndir gjalddaga lengur en 40 daga geti leitt til skráningar á vanskilaskrá.

Ferli

Þegar báðir aðilar hafa samþykkt að kaupandi greiði að hluta til með útgáfu aðfarahæfs veðskuldabréfs og þegar upphæð þess ásamt tímalengd, fjölda afborgana og vöxtum, liggur fyrir þá aflar fasteignasala viðeigandi gagna ásamt því að fylla út viðeigandi form sem má nálgast á www.debitum.is og sendir til Debitum Gjaldskila á netfangið debitum@debitum.is

Þegar öll gögn liggja fyrir m.a. kaupsamningur og lánagögn kallar fasteignasali aðila til undirritunnar.

Sem hluti af kostnaðaruppgjöri heldur fasteignasali eftir þóknun Debitum Gjaldskila og fasteignasala. Debitum Gjaldskil innheimtir sína þóknun af fasteignasala með útgáfu reiknings.

Fasteignasali annast þinglýsingu veðskuldabréfsins og sendir það til Debitum Gjaldskila að því loknu sem varðveitir gögn og setur bréfið upp í skuldabréfa og innheimtukerfi ásamt því að innheimta afborgun eða afborganir sem í kjölfarið eru gerðar upp við lánveitanda.

Upplýsingar vegna Skuldabréfs sem fyllist út af fasteignasala

Veðskuldabréfið er aðfarahæft og heimild er til að greiða það upp án sérstaks kostnaðar samhliða mánaðarlegum eindaga.

Fasteignasala/Greiðandi ________________________ kennitala ________________________________

Starfsmaður	Nafn	Kennitala	Netfang	Símanúmer
	_______________	__________________	__________________	___________

Áætlaður dagur undirritunnar skjala __________________

Veðskuldabréfið er til:

Fjölda ___ mánaða og gefið út þann ___________________

Upphæð veðskuldabréfsins er:

Ath ekki er ráðlagt að upphæð veðskuldabréfsins að viðbættum öðrum lánum með veð í sömu fasteign sé hærra en 85% af heildar verðmati fasteignar.

Kr. ___________________ í stöfum (_____________________________00/100)

Vextir veðskuldabréfsins eru:

Verðtryggðir vextir Já ___ Fast álag til viðbótar við verðtryggða vexti ___ %

Stýrivextir Já ___ Fast álag til viðbótar við stýrivexti ___ %

Fastir vextir óverðtryggðir Já ___ % Annað _____________

Vextir uppreiknast og leggjast á hverja afborgun fyrir sig.

Fjöldi afborgana er:

Mánaðarlegar greiðslur eru ___ eða eingreiðsla við uppgreiðslu skuldabréfs ___

Fastar mánaðarlegar greiðslur, ef við á, í kr. _____________

Fasteign sem sett er að veði:

Heimilisfang fasteignar	Fasteigna númer	Áhvílandi	Veðhlutfall	Veðréttur
________________________	_____________	___________kr.	_________%	_________

Teg. Vísitölu og grunnvísitala: _________ og _________ útgáfudagur: _________

Uppfærsluréttur 1: Kröfuhafi: ________________________ kt. ____________________

Uppfærsluréttur 2: Kröfuhafi: ________________________ kt. ____________________

Uppfærsluréttur 3: Kröfuhafi: ________________________ kt. ____________________

Uppfærsluréttur 4: Kröfuhafi: ________________________ kt. ____________________

Seljandi og móttakandi greiðslu:

Seljandi 1	Nafn	Kennitala	Netfang	Símanúmer
	___________	__________________	__________________	___________
Seljandi 2	Nafn	Kennitala	Netfang	Símanúmer
	___________	__________________	__________________	___________

Bankaupplýsingar Seljanda: kt. __________________ **Banki:** ______ - ___ - ______________

Kaupandi og útgefandi skuldabréfs

Kaupandi 1	Nafn	Kennitala	Netfang	Símanúmer
	___________	__________________	__________________	___________
Kaupandi 2	Nafn	Kennitala	Netfang	Símanúmer
	___________	__________________	__________________	___________

Kostnaður

Útgefandi veðskuldabréfsins (kaupandi fasteignar) er upplýstur um að heildar kostnaður við gerð veðskuldabréfsins getur numið allt að kr. 171.800,- (sjá meðfylgjandi verðskrá) og greiðist við undirritun kaupsamnings hjá fasteignasala.

Útgefandi veðskuldabréfsins (kaupandi fasteignar) er upplýstur um að kostnaður vegna skjalagerðar og umsýslu bætist við kostnað fasteignasala sem greiðir til umsýsluaðila fyrir hönd kaupanda fasteignar.

- Skjalaöflun kr. 25.900*
- Greiðslumat láns kr. 11.000*
- Veðbandayfirlit kr. 2.500*
- Skilyrt veðleyfi kr. 9.500*
- Opinber gjöld - þinglýsingargjald kr. 4.900*
- Greiðslugjald afborgana kr. 850
- Kostnaður við gerð lánagagna kr. 118.000
    - Uppsetning skuldabréfs
    - Gerð greiðslumats
    - Gerð greiðsluáætlunnar
    - Skuldabréf sett upp í lánaumsýslukerfi
    - Undirritun frumrits
    - Samskipti við opinbera aðila

*Þóknun fasteignasölu

** Þóknun Debitum

Kostnaður vegna vanskila fylgir reglugerð um hámark innheimtukostnaðar auk vsk.

Fasteignasali heldur eftir þóknun Debitum Gjaldskila við undirritun kaupsamnings og greiðslum því tengt og gerir upp við Debitum Gjaldskil samkvæmt útgefnum reikning.

Reikningur er gefin út með 14 daga greiðslufrest, strax eftir að veðskuldabréfið er sent til fasteignasala.

Með því að senda inn ofangreint skjal og upplýsingar skuldbindur fasteignasali sig til að standa skil á þóknun til Debitum Gjaldskil í samræmi við samning þennan og lántaki er upplýst samþykkur því að fasteignasali innheimti þóknun af kaupanda fasteignarinnar.

Undirskriftir eru framkvæmdar rafrænt.