

Reglur stjórnar Íbúðalánasjóðs um leiguíbúðalán sbr. tilvitnuð ákvæði laga og reglugerða.

1. kafli.

Leiguíbúðalán skv. VIII. kafla reglugerðar nr. 57/2009 um lánaflokka íbúðalánasjóðs. Lán ekki háð tekju- og eignamörkum leigutaka né hámarkshúsaleigu.

A.Lánsvilyrði:

Nýbyggingar leiguíbúða

Sbr. 11. tl. 2. gr. reglugerðar um ÍLS-veðbréf nr. 522/2004 m.s.br.:

„Með nýbyggingu er átt við nýja íbúð sem hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda og ekki hefur verið tekin í notkun eða hefur verið í notkun í sex mánuði eða skemur þegar ÍLS-veðbréf (frumbréf) er gefið út.“

1. Forsendur umsóknar:

- a. Staðfesting ráðuneytis á samþykktum til reksturs leigufélags.
- b. Að vilyrði sveitarfélags sé fyrir lóð eða að fyrir liggja verksamningur um byggingu íbúðar eða samþykkt kauptilboð, kaupsamningur eða afsal íbúðar.
- c. Að leiguíbúðapörf sé sannanlega til staðar:
 - Heimilt er að synja umsókn um lánsvilyrði ef fjöldi auðra leiguíbúða með frystum leiguíbúðalánnum ÍLS er 5% eða hærra hlutfall af fjölda leiguíbúða í sveitarfélaginu. Einnig er heimilt að synja umsókn um lánsvilyrði ef fjöldi auðra uppboðsíbúða ÍLS er 10% eða hærra hlutfall af fjölda leiguíbúða í sveitarfélaginu.
 - Viðmiðin gilda ekki um 3 íbúðir eða færri.
 - Ef synjað er samkvæmt ofan skráðu þá getur umsækjandi aflað samþykkis og rökstuðnings sveitarstjórnar á íbúðapörf og er þá heimilt að endurmeta afgreiðsluna.
- d. Viðskiptaáætlun / rekstraráætlun leigufélagsins til 3ja ára unnin af til þess bærum aðila (ef um er að ræða nýstofnað félag) liggja fyrir.
- e. Íbúðalánasjóður áskilur sér rétt til að óska eftir áritun löggilts endurskoðanda á áætlunina.
- f. Framkvæmdaáætlun liggja fyrir.
- g. Ársreikningur leigufélagsins áritaður af löggiltum endurskoðanda (ef um er að ræða félag í rekstri) liggja fyrir.
- h. Heimilt er að hafna umsókn um lánsvilyrði ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánnum

2. Skuldastaða aðila könnuð.

- a. Eigendur, stjórnarmenn og forsvarsmenn félags eða fyrirtækis eða sem einstaklingar mega ekki vera í vanskilum við ÍLS.
- b. Sömu aðilar mega ekki vera á skuldaskrá Lánstrausts.
- c. Sömu aðilar mega ekki hafa verið eigendur, stjórnarmenn eða forsvarsmenn félaga eða fyrirtækja eða sem einstaklingar þar sem íbúðir með áhvílandi lánnum frá ÍLS hafa verið seldar nauðungarsölu og eftir standa kröfur sjóðsins á hendur þeim. (glötuð veð)

3. Eiginfjárlutfall, 10%

- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutafjár.
- Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.
- Varðandi húsnæðissamvinnufélag er heimilt að meta innborgað búseturéttargjald sem ígildi eigin fjár.

4. Gerð skal grein fyrir fjármögnun byggingarkostnaðar/kaupverðs umfram lánveitingu, nú 20%.

- a. Viðurkennd fjármögnun er eftirfarandi:
 - Fullgild bankaábyrgð.
 - Lán frá seljanda til kaupanda á venjulegum lánakjörum í fasteignaviðskiptum.
 - Fjármagn frá kaupanda sem þarf að staðfesta að sé til staðar inni á banka/sparisjóðsreikningi í nafni kaupanda.
 - Fjárframlag frá eigendum til félags sem þarf að staðfesta af banka/sparisjóði að sé til staðar á þeirra nafni.

5. Heimilt að synja um lánsvilyrði ef hluti kaupverðs er framlag seljanda til kaupanda.

6. Lánsvilyrði þarf að rúmast innan fjárhagsáætlunar ÍLS.

7. Lágmarksfjöldi íbúða sem sótt eru um lánsvilyrði til þarf að vera 3 íbúðir.

Eldri íbúðir leiguíbúða.

1. Forsendur umsóknar:

- a. Staðfesting ráðuneytis á samþykktum til reksturs leigufélags.
- b. Samþykkt kauptilboð, kaupsamningur eða afsal liggja fyrir.
- c. Að leiguíbúðarþörf sé sannanlega til staðar:
 - Heimilt er að synja umsókn um lánsvilyrði ef fjöldi auðra leiguíbúða með frystum leiguíbúðalánnum ÍLS er 5% eða hærra hlutfall af fjölda leiguíbúða í sveitarfélaginu.
 - Einnig er heimilt að synja umsókn um lánsvilyrði ef fjöldi auðra uppboðsíbúða ÍLS er 10% eða hærra hlutfall af fjölda leiguíbúða í sveitarfélaginu.
 - Viðmiðin gilda ekki um 3 íbúðir eða færri.
 - Ef synjað er samkvæmt ofan skráðu þá getur umsækjandi aflað samþykkis og rökstuðnings sveitarstjórnar á íbúðarþörf og er þá heimilt að endurmeta afgreiðsluna.
- d. Viðskiptaáætlun / rekstraráætlun leigufélagsins til 3ja ára unnin af til þess bærum aðila (ef um er að ræða nýstofnað félag) liggja fyrir.
- e. Íbúðalánasjóður áskilur sér rétt til að óska eftir áritun löggilts endurskoðanda á áætlunina.
- f. Framkvæmdaáætlun liggja fyrir.
- g. Ársreikningur leigufélagsins áritaður af löggiltum endurskoðanda (ef um er að ræða félag í rekstri) liggja fyrir.
- h. Heimilt er að hafna umsókn um lánsvilyrði ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánnum

2. Skuldastaða aðila könnuð.

- a. Eigendur, stjórnarmenn og forsvarsmenn félags eða fyrirtækis eða sem einstaklingar mega ekki vera í vanskilum við ÍLS.

- b. Sömu aðilar mega ekki vera á skuldaskrá Lánstrausts.
- c. Sömu aðilar mega ekki hafa verið eigendur, stjórnarmenn eða forsvarsmenn félaga eða fyrirtækja eða sem einstaklingar þar sem íbúðir með áhvílandi lánum frá ÍLS hafa verið seldar nauðungarsölu og eftir standa kröfur sjóðsins á hendur þeim. (glötuð veð)

3. Eiginfjárhlutfall, 10%

- o Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárhlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- o Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutafjár.
- o Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.

4. Kaupverð

- o Kaupverð/stærðir séu innan viðmiðunarmarka ÍLS og að kaupverð sé í samræmi við markaðsverð, t.d. með hliðsjón af síðasta söluverði og fasteignamati. ÍLS er heimilt að fela trúnaðarmanni að meta markaðsverð íbúðar og byggja á því mati við afgreiðslu umsóknar um lánsvilyrði.

5. Gerð skal grein fyrir fjármögnun byggingarkostnaðar/kaupverðs umfram lánveitingu, nú 20%.

- a. Viðurkennd fjármögnun er eftirfarandi:
 - o Fullgild bankaábyrgð.
 - o Lán frá seljanda til kaupanda á venjulegum lánkjörum í fasteignaviðskiptum.
 - o Fjármagn frá kaupanda sem þarf að staðfesta að sé til staðar inni á banka/sparisjóðsreikningi í nafni kaupanda.
 - o Fjárframlag frá eigendum til félags sem þarf að staðfesta af banka/sparisjóði að sé til staðar á þeirra nafni.

6. Heimilt að synja um lánsvilyrði ef hluti kaupverðs er framlag seljanda til kaupanda.

7. Lánsvilyrði þarf að rúmast innan fjárhagsáætlunar ÍLS.

8. Lágmarksfjöldi íbúða sem sótt eru um lánsvilyrði til þarf að vera 3 íbúðir.

B. Afturköllun lánsvilyrðis (kaflinn á við um öll útgefin lánsvilyrði):

1. Breyttar forsendur
 - o Ef forsendur sem lágu til grundvallar veitingu lánsvilyrðis breytast verulega, er lánsvilyrði afturkallað.
2. Framkvæmdir nýbygginga dragast:
 - o Ef framkvæmdir eru ekki hafnar innan 12 mánaða frá veitingu lánsvilyrðis er lánsvilyrði afturkallað.
 - o Framkvæmdir teljast hafnar við byggingarstig 2 samkvæmt skráningu Fasteignaskrár Íslands.
3. Breytt eignarhald
 - o Ef breytt eignarhald leigufélags hefði haft synjunaráhrif við veitingu lánsvilyrðis er lánsvilyrði afturkallað

C. Gögn sem þarf að skila við lánsvilyrði eða áður en lánveiting fer

fram: Allt að 80% lán eru veitt innan viðmiðunarmarka um verð og stærðir á 1. veðrétti

- a. Skilyrði um nýbyggingar að byggingarkostnaður, kaupverð og íbúðastærðir séu innan viðmiðunarmarka ÍLS og að kaupverð sé í samræmi við markaðsverð, t.d. með hliðsjón af seinasta söluverði og fasteignamati. ÍLS er heimilt að fela trúnaðarmanni að meta markaðsverð íbúðar og byggja á því mati.
- b. Eftirtalin gögn þurfa síðan að berast Íbúðalánasjóði áður en úttekt sjóðsins á íbúðinni er framkvæmd og lánsafgreiðsla fer fram:

Gögn vegna notaðra íbúða:

- Samþykktar byggingarnefndarteikningar, byggingaleyfi og upplýsingar um byggingastjóra.
- Skráningartafla
- Kaupsamningur
- Hvert lán má eingöngu hvíla á einni íbúð.
- Fullnægjandi eiginfjárstaða sé til staðar við lán til nýbygginga:
- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutfjár.
 - Nýtt félag; skráð hlutfé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.
- Leigusamningar til a.m.k. sex mánaða liggi fyrir um allar íbúðir.
- Viðurkenndar sérþarfir geta í sumum tilfellum heimilað rýmri og betri lánakjör.
- Ef sótt hefur verið um lán til þriggja íbúða sem er lágmarksfjöldi leiguíbúða skal afgreiðsla lánsins fara fram á sama tíma eða liggja fyrir hverjar eignirnar eru.
- Heimilt er að hafna lánveitingu ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánnum sjóðsins.

Gögn vegna nýbygginga:

- Samþykktar byggingarnefndarteikningar, byggingaleyfi og upplýsingar um byggingastjóra.
- Skráningartafla
- Verklýsing / byggingarlýsing
Verksamningur / kaupsamningur
- Staðfesting á að lokaúttekt byggingafulltrúa hafi farið fram.
Sundurliðað samningsverð
- Hönnunarkostnaður framkvæmdaraðila
- Kvittun sem sýnir að öll opinber gjöld auk iðgjalds skyldutrygginga hafi verið greidd
 - Gatnagerðargjöld / Fasteignagjöld ef um notaða eign er að ræða
 - Tengigjöld við hitaveitu
 - Tengigjöld við vatnsveitu
 - Tengigjöld við rafveitu
 - Skipulagsgjald
 - Byggingarleyfisgjald
- Skrifstofu- og eftirlitskostnaður verkkaupa
- Áætlaður endurgreiddur virðisaukaskattur
- Fjármagnskostnaður vegna verksins
- Úttekt Íbúðalánasjóðs skal staðfesta að eignin sé að öllu leyti frágengin. Ekki er heimilt að veita neinar undanþágur.
- Ef ómögulegt er að ljúka frágangi lóðar vegna árstíma er heimilt að skipta lánveitingu upp í frumbréf og viðaukabréf.
- Hvert lán má eingöngu hvíla á einni íbúð.
- Fullnægjandi eiginfjárstaða sé til staðar við lán til nýbygginga:

- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutafjár.
 - Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.
- Leigusamningar til a.m.k. sex mánaða liggi fyrir um allar íbúðir.
- Viðurkenndar sérþarfir geta í sumum tilfellum heimilað rýmri og betri lánakjör.
- Ef sótt hefur verið um lán til þriggja íbúða sem er lágmarksfjöldi leiguíbúða skal afgreiðsla lánsins fara fram á sama tíma eða liggja fyrir hverjar eignirnar eru.
- Heimilt er að hafna lánveitingu ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánum sjóðsins.

2.kafli.

Leiguíbúðalán skv. VIII. kafla laga nr. 44/1998, m.s.br., og reglugerð nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur. Lán, háð tekju- og eignamörkum leigutaka og hámarkshúsaleigu.

A.Lánsvilyrði:

Nýbyggingar leiguíbúða háð tekju- og eignamörkum.

Sbr. 11. tl. 2. gr. reglugerðar um ÍLS-veðbréf nr. 522/2004 m.s.br.:

„Með nýbyggingu er átt við nýja íbúð sem hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda og ekki hefur verið tekin í notkun eða hefur verið í notkun í sex mánuði eða skemur þegar ÍLS-veðbréf (frumbréf) er gefið út.“

1. Forsendur umsóknar:

- a. Staðfesting ráðuneytis á samþykktum til reksturs leigufélags.
- b. Að vilyrði sveitarfélags sé fyrir lóð eða að fyrir liggi verkamningur um byggingu íbúðar eða samþykkt kauptilboð, kaupsamningur eða afsal íbúðar.
- c. Að leiguíbúðarþörf sé sannanlega til staðar:
 - Rökstuðningur um íbúðarþörf liggi fyrir frá umsækjanda svo og upplýsingum um ráðstöfun íbúða.
- d. Félög og fyrirtæki sem ekki eru í eigu sveitarfélaga framvísi yfirlýsingu frá viðkomandi sveitarfélagi þess efnis að þörf sé á þeim íbúðum sem sótt er um lánveitingu til.

Gögnum framvísað frá félögum og fyrirtækjum sem ekki eru í eigu sveitarfélaga:

- e. Viðskiptaáætlun / rekstraráætlun leigufélagsins til 3ja ára unnin af til þess bærum aðila (ef um er að ræða nýstofnað félag) liggi fyrir.
- f. Íbúðalánasjóður áskilur sér rétt til að óska eftir áritun löggilts endurskoðanda á áætlunina
- g. Framkvæmdaáætlun liggi fyrir.
- h. Ársreikningur leigufélagsins áritaður af löggiltum endurskoðanda (ef um er að ræða félag í rekstri) liggi fyrir.
- i. Heimilt er að hafna umsókn um lánsvilyrði ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánum sjóðsins.

2. Skuldastaða aðila könnuð.

- a. Eigendur, stjórnarmenn og forsvarsmenn félags eða fyrirtækis eða sem einstaklingar mega ekki vera í vanskilum við ÍLS.

- b. Sömu aðilar mega ekki vera á skuldaskrá Lánstrausts.
- c. Sömu aðilar mega ekki hafa verið eigendur, stjórnarmenn eða forsvarsmenn félaga eða fyrirtækja eða sem einstaklingar þar sem íbúðir með áhvílandi lánum frá ÍLS hafa verið seldar nauðungarsölu og eftir standa kröfur sjóðsins á hendur þeim. (glötuð veð)

3. Eiginfjárlutfall, 10%

- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutfjár.
- Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.

4. Byggingarkostnaður, kaupverð og íbúðastærðir.

- Byggingarkostnaður, kaupverð og íbúðastærðir séu innan viðmiðunarmarka ÍLS og að kaupverð sé í samræmi við markaðsverð, t.d. með hliðsjón af seinasta söluverði og fasteignamati. ÍLS er heimilt að fela trúnaðarmanni að meta markaðsverð íbúðar og byggja á því mati.

5. Gerð skal grein fyrir fjármögnun byggingarkostnaðar/kaupverðs umfram lánveitingu, nú 20%.

- a. Viðurkennd fjármögnun er eftirfarandi:
 - Fullgild bankaábyrgð.
 - Lán frá seljanda til kaupanda á venjulegum lánkjörum í fasteignaviðskiptum.
 - Fjármagn frá kaupanda sem þarf að staðfesta að sé til staðar inni á banka/sparisjóðsreikningi í nafni kaupanda.
 - Fjárframlag frá eigendum til félags sem þarf að staðfesta af banka/sparisjóði að sé til staðar á þeirra nafni.

6. Heimilt að synja um lánsvilyrði ef hluti kaupverðs er framlag seljanda til kaupanda.

7. Lánsvilyrði þarf að rúmast innan fjárhagsáætlunar ÍLS.

Eldri íbúðir leiguíbúða háð tekju- og eignamörkum.

1. Forsendur umsóknar:

- a. Staðfesting ráðuneytis á samþykktum til reksturs leigufélags.
- b. Að vilyrði sveitarfélags sé fyrir lóð eða að fyrir liggi verksamningur um byggingu íbúðar eða samþykkt kauptilboð, kaupsamningur eða afsal íbúðar.
- c. Að leiguíbúðaþörf sé sannanlega til staðar:
 - Rökstuðningur um íbúðaþörf liggi fyrir frá umsækjanda svo og upplýsingum um ráðstöfun íbúða.
- d. Félög og fyrirtæki sem ekki eru í eigu sveitarfélaga framvísi yfirlýsingu frá viðkomandi sveitarfélagi þess efnis að þörf sé á þeim íbúðum sem sótt er um lánveitingu til.

Gögnum framvísað frá félögum og fyrirtækjum sem ekki eru í eigu sveitarfélaga:

- e. Viðskiptaáætlun / rekstraráætlun leigufélagsins til 3ja ára unnin af til þess bærum aðila (ef um er að ræða nýstofnað félag) liggi fyrir.
- f. Íbúðalánasjóður áskilur sér rétt til að óska eftir áritun löggilts endurskoðanda á áætlunina
- g. Framkvæmdaáætlun liggi fyrir.
- h. Ársreikningur leigufélagsins áritaður af löggiltum endurskoðanda (ef um er að ræða félag í rekstri) liggi fyrir.

- i. Heimilt er að hafna umsókn um lánsvilyrði ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánnum sjóðsins.

2. Skuldastaða aðila könnuð.

- a. Eigendur, stjórnarmenn og forsvarsmenn félags eða fyrirtækis eða sem einstaklingar mega ekki vera í vanskilum við ÍLS.
- b. Sömu aðilar mega ekki vera á skuldaskrá Lánstrausts.
- c. Sömu aðilar mega ekki hafa verið eigendur, stjórnarmenn eða forsvarsmenn félaga eða fyrirtækja eða sem einstaklingar þar sem íbúðir með áhvílandi lánnum frá ÍLS hafa verið seldar nauðungarsölu og eftir standa kröfur sjóðsins á hendur þeim. (glötuð veð)

3. Eiginfjárhlutfall, 10%

- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárhlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutafjár.
- Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.

4. Kaupverð

- Kaupverð/stærðir séu innan viðmiðunarmarka ÍLS og að kaupverð sé í samræmi við markaðsverð, t.d. með hliðsjón af síðasta söluverði og fasteignamati. ÍLS er heimilt að fela trúnaðarmanni að meta markaðsverð íbúðar og byggja á því mati við afgreiðslu umsóknar um lánsvilyrði.

5. Gerð skal grein fyrir fjármögnun byggingarkostnaðar/kaupverðs umfram lánveitingu, nú 20%.

- a. Viðurkennd fjármögnun er eftirfarandi:
 - Fullgild bankaábyrgð.
 - Lán frá seljanda til kaupanda á venjulegum lánkjörum í fasteignaviðskiptum.
 - Fjármagn frá kaupanda sem þarf að staðfesta að sé til staðar inni á banka/sparisjóðsreikningi í nafni kaupanda.
 - Fjárframlag frá eigendum til félags sem þarf að staðfesta af banka/sparisjóði að sé til staðar á þeirra nafni.

6. Heimilt að synja um lánsvilyrði ef hluti kaupverðs er framlag seljanda til kaupanda.

7. Lánsvilyrði þarf að rúmast innan fjárhagsáætlunar ÍLS.

B. Afturköllun lánsvilyrðis (kaflinn á við um öll útgefin lánsvilyrði):

1. Breyttar forsendur
 - Ef forsendur sem lágu til grundvallar veitingu lánsvilyrðis breytast verulega, er lánsvilyrði afturkallað.
2. Framkvæmdir nýbygginga dragast:
 - Ef framkvæmdir eru ekki hafnar innan 12 mánaða frá veitingu lánsvilyrðis er lánsvilyrði afturkallað.
 - Framkvæmdir teljast hafnar við byggingarstig 2 samkvæmt skráningu Fasteignaskrár Íslands.
3. Breytt eignarhald

- Ef breytt eignarhald leigufélags hefði haft synjunaráhrif við veitingu lánsvilyrðis er lánsvilyrði afturkallað

C. Gögn sem þarf að skila við lánsvilyrði eða áður en lánveiting fer fram:

- Allt að 90% lán innan viðmiðunarmarka um verð og stærðir á 1. veðrétti
- Eftirtalin gögn þurfa síðan að berast Íbúðalánasjóði áður en úttekt sjóðsins á íbúðinni er framkvæmd og lánsafgreiðsla fer fram:

Gögn vegna notaðra íbúða:

- Samþykktar byggingarnefndarteikningar, byggingaleyfi og upplýsingar um byggingastjóra.
- Skráningartafla
- Kaupsamningur
- Hvert lán má eingöngu hvíla á einni íbúð.
- Fullnægjandi eiginfjárstaða sé til staðar við lán til nýbygginga:
- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutafjár.
 - Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.
- Leigusamningar til a.m.k. sex mánaða liggi fyrir um allar íbúðir.
- Viðurkenndar sérþarfir geta í sumum tilfellum heimilað rýmri og betri lánakjör.
- Ef sótt hefur verið um lán til þriggja íbúða sem er lágmarksfjöldi leiguíbúða skal afgreiðsla lánsins fara fram á sama tíma eða liggja fyrir hverjar eignirnar eru.
- Heimilt er að hafna lánveitingu ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánnum sjóðsins.

Gögn vegna nýbygginga:

- Samþykktar byggingarnefndarteikningar, byggingaleyfi og upplýsingar um byggingastjóra.
- Skráningartafla
- Verklýsing / byggingarlýsing
Verksamningur / kaupsamningur
- Staðfesting á að lokaúttekt byggingafulltrúa hafi farið fram.
Sundurliðað samningsverð
- Hönnunarkostnaður framkvæmdaraðila
- Kvittun sem sýnir að öll opinber gjöld auk iðgjalds skyldutrygginga hafi verið greidd
 - Gatnagerðargjöld / Fasteignagjöld ef um notaða eign er að ræða
 - Tengigjöld við hitaveitu
 - Tengigjöld við vatnsveitu
 - Tengigjöld við rafveitu
 - Skipulagsgjald
 - Byggingarleyfisgjald
- Skrifstofu- og eftirlitskostnaður verkkaupa
- Áætlaður endurgreiddur virðisaukaskattur
- Fjármagnskostnaður vegna verksins

- Úttekt íbúðalánasjóðs skal staðfesta að eignin sé að öllu leyti frágengin. Ekki er heimilt að veita neinar undanþágur.
- Ef ómögulegt er að ljúka frágangi lóðar vegna árstíma er heimilt að skipta lánveitingu upp í frumbréf og viðaukabréf.
- Hvert lán má eingöngu hvíla á einni íbúð.
- Fullnægjandi eiginfjárstaða sé til staðar við lán til nýbygginga:
- Eldra félag; lágmark 10% eiginfjárlutfall með áhrifum framkvæmda skv. seinasta ársreikningi eða ef reikningur eldri en 6 mán. þarf staðfestingu lögg. endursk.
- Endurmat eigna ef eignir eru vanmetnar í reikningi staðfest af lögg. end. eða aukið eigið fé með innborgun hlutafjár.
 - Nýtt félag; skráð hlutafé þarf að vera 10% af áætluðu verðmati framkvæmdar.
- Leigusamningar til a.m.k. sex mánaða liggi fyrir um allar íbúðir.
- Viðurkenndar sérþarfir geta í sumum tilfellum heimilað rýmri og betri lánakjör.
- Ef sótt hefur verið um lán til þriggja íbúða sem er lágmarksfjöldi leiguíbúða skal afgreiðsla lánsins fara fram á sama tíma eða liggja fyrir hverjar eignirnar eru.
- Heimilt er að hafna lánveitingu ef stjórn ÍLS telur að gerð, ástand og staðsetning íbúða sé með þeim hætti að líkur séu á að veðtrygging muni ekki standa undir lánnum sjóðsins.