

Greinargerð f.v. framkvæmdastjóra Íbúðalánasjóðs vegna skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis um sjóðinn.

Fróðleikur, - réttmætar athugasemdir um vissa þætti, - en margt ótrúverðugt eða rangt:

Vissulega er ýmsa fróðlega þætti að finna í langri „Skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl.“, bæði sögulega og alþjóðlega, sem vonandi geta nýst eitthvað við framtíðarskipulagningu húsnæðismála á Íslandi. Einnig eru í skýrslunni ákveðir þættir í ákvörðunum stjórnvalda og starfsháttum stjórnenda Íbúðalánasjóðs (ÍLS) sem hefðu mátt fara betur þegar þeir eru skoðaðir í ljósi reynslunnar enda er oft auðveldara að vera vitur eftir á.

Skulu hér nefnd nokkur dæmi um réttmætar athugasemdir og eðlilega gagnrýni sem undirritaður getur tekið undir:

- a) Allt of hægt gekk að **innleiða „innri endurskoðun“ og „innra eftirlit“** hjá sjóðnum. Rétt er þó að benda á að allt frá því á árinu 2003 var unnið við innleiðingu á innra eftirliti og náðust á árunum þar á eftir ýmsir áfangar, sem m.a. voru samþykktir af stjórn sjóðsins, þó seint og illa gengi að koma á endanlegu skipulagi þessara mála. Þar hefðu stjórn, framkvæmdastjóri og aðrir stjórnendur sjóðsins þurft að fylgja málum mikið fastar eftir.
- b) Meiri **fasta og formlegheit** hefðu þurft að ríkja varðandi ýmsa þætti í daglegum störfum framkvæmdastjóra og annarra stjórnenda. Má í því sambandi nefna: **1.** Betri og nákvæmari skjalskráningu (var í slæmu horfi hjá Húsnæðisstofnun) og of hægt gekk að lagfæra og innleiða skjalastjórnun. Fundargerðir stjórnar hefðu mátt vera ítarlegri og betri grein gerð fyrir forsendum fyrir afgreiðslu mála. **2.** Bréfaskipti milli aðila um ákveðin viðfangs- og úrlausnarefni svo og ákvarðanir voru ekki í nægilega föstu formi. Má þar t.d. nefna umfjöllun skýrslunnar varðandi breytingar á Fjár- og áhættustýringarstefnu ÍLS í des. 2004, þar sem ekki hafði formlega verið leitað áskilinnar umsagnar FME fyrr en athugasemdir þar um höfðu borist sjóðnum. **3.** Skráning dagskrárefna og ritun fundargerða vegna funda með ráðherra, ráðuneyti og eftirlitsstofnunum hefði þurft og átt að vera betri. Oft var þar fjallað um mikilvæg mál sem gott hefði verið að hafa staðfest í fundargerðum.
- c) Meiri **formfestu þurfti í samskiptum við ráðherra, ráðuneyti og eftirlitsstofnanir**. Ég taldi starfsemi sjóðsins það t.d. mjög til tekna að geta átt **náið samstarf og gott aðgengi** að ráðherrum, embættismönnum og forstöðumönnum stofnana. Eftir setu mína á Alþingi í 20 ár og í ríkisstjórnnum í 8 ár nýtti ég mér það einatt að koma upplýsingum um málefni sjóðsins á framfæri við viðkomandi og til að leita ráðgjafar og stuðnings þegar álitamál voru uppi eða taka þurfti ákvarðanir um erfið og flókin mál. Aðrir forstöðumenn stofnana höfðu orð á þessu og töluðu um að starfsemi sjóðsins hlyti að njóta góðs af. Þetta „nána samstarf“ stytta boðleiðir en formsatriðin hefðu þó mátt og þurft að vera meiri og nákvæmari. Og rannsóknarnefndin gerir a.m.k. á einum stað athugasemdir við samskipti af þessu tagi. Í 3. hefti skýrslunnar, bls. 233 segir m.a.: *„En samstarfi sem lýst er sem „náið samstarf“ orkar tvímælis þegar í hlut á samband milli eftirlits og eftirlitsskyldra aðila“.*

- d) Meiri varkárni og stífari reglur hefði þurft að viðhafa varðandi **útlán vegna leiguíbúða og lána til byggingarverktaka**. Stöðugt var þó verið að herða reglur og gera frekari kröfur til þessara félaga. Nánar verður vikið að þessum tveimur lánaflokkum síðar.
- e) **Útgáfa „íbúðabréfa“** var of mikil á sama tíma og sjóðurinn sat uppi með mikið lausafé vegna uppgreiðslna þegar bankar komu inn á íbúðalánamarkaðinn. Ýmsar ástæður lágu þó að baki útgáfunni, sjá nánar um það síðar.
- f) Loks má í þessu sambandi nefna gagnrýni nefndarinnar vegna **vinnuaðferða við ávöxtun lausafjár** í aðdraganda hrunsins sem leiddu til umtalsverðs taps ÍLS þegar bankakerfið hrundi. Má þó minna á að fjármálastofnanir þær sem skipt var við höfðu allar besta fánlegt lánshæfismat. Stefán Svavarsson, endurskoðandi og f.v. stjórnarformaður FME, segir í skýrslu fyrir Landsdómi í máli GHH: „Ég er þeirrar skoðunar að enginn hafi séð kerfisáfallið fyrir ...“. *Og spurður hvort hann hefði haft áhyggjur af íslensku bönkunum svaraði Stefán því neitandi. Þeir hefðu sýnt góðan hagnað og styrka eiginfjárstöðu auk þess að vera vottaðir af endurskoðunarfyritækjum. Stefán sagði endurskoðendur hafa staðfest að uppgjör bankanna 2007 og 2008 væru í samræmi við lög og reglur og þá ættu menn að geta treyst því.* (úr frétt í Morgunbl.) Sjá einnig nánari umfjöllun síðar í greinargerð þessari.

Mörg þessi atriði verður hinsvegar að skoða í því ljósi að oft varð að leysa erfið úrlausnarefni án mikils umhugsunarfrests og stundum var hreinlega verið að takast á við brýn viðfangsefni sem kröfðust skjótra ákvarðana. Verður þeirra getið síðar í greinargerð þessari svo sem nefnt er hér að ofan.

Nauðsynlegt er að vekja athygli á því að þegar **vísar er til blaðsíðutals í greinargerð þessari þá vísar það til prentaðrar skýrslu** en ekki rafrænnar en blaðsíðutali ber ekki saman í þessum tveimur formum skýrslunnar. Þá eru tilvitnanir í rannsóknarskýrsluna og/eða önnur gögn **skáletraðar**. Loks er það sem er **feitletrað mínar áherslur**, hvort heldur er í beinum texta greinargerðarinnar eða í tilvitnuðum texta í önnur gögn.

Undirritaður telur að mikið sé um rangar fullyrðingar og staðhæfingar í rannsóknarskýrslunni. Skal nokkurra þeirra getið hér strax en nánar vikið að þeim síðar í greinargerðinni.

1. **Meint tap** Íbúðalánasjóðs upp á 270 milljarða króna. Fráleit niðurstaða og í raun alröng. Enda eru í skýrslunni sjálfri margir fyrirvarar við þessa útreikninga. Tvö atriði skulu sérstaklega tilgreind hér: **A)** ÍLS hefur birt upplýsingar varðandi þetta „meinta“ tap og kemur þar fram að það nemur 64 milljörðum kr., þar af eru 92 % eða 59 milljarðar kr. vegna afleiðinga hrunsins. Það er ekkert „óbókfært tap“ hjá sjóðnum. Uppgjör hans eru í samræmi við alþjóða reikningsskilastaðla „IFRS“ og gætt er ýtrustu varkárni við reikningsskilin. Ársreikningar sjóðsins standa og ekkert það sem kemur fram í skýrslu rannsóknarnefndarinnar er talið kalla á það að sjóðurinn og endurskoðendur hans bregðist við með nokkrum hætti. **B)** Sagt er í 3. hefti, bls. 146: „Allar fjárhæðir í töflunni eru byggðar á **ófullkomnu mati, sérstaklega tölurnar í dálknum „annað tap“, og þarf því að taka með fyrirvara“**. Síðar segir: „Þetta er það tap sem sjóðurinn hefði orðið fyrir ef allir lántakendur hans hefðu ákveðið að greiða upp lán sín í upphafi árs 2013“, - líklega strax þann 2. janúar s.l. samtals 779 milljarðar kr. sem telja mátti nánast algjörlega útilokað ! Það sem af er árinu 2013 (til ágústloka) hafa uppgreiðslur numið samtals kr. 11.6 milljörðum eða 1.4 milljörðum kr. á mánuði. Samkv. upplýsingum frá ÍLS er talið í ljósi reynslunnar að „eðlilegar“ uppgreiðslur, sem stafa af margvíslegum breytingum á högum fólks, geti numið um 900 milljónum kr. á mánuði. Umfram- eða „óvæntar“ uppgreiðslur hafa því

numið um ½ milljarði kr. á mánuði það sem af er ári ! Enda segir áfram um þetta í skýrslunni: **„Að það gerðist var í sjálfu sér ekki líklegt“** Nánar er vikið að þessu og ýmsum fleiri atriðum um „meint“ tap síðar í greinargerðinni.

2. **Hækkun lánslyftfalls ÍLS í 90 % er í skýrslunni talin „grunnur ógæfunnar“** varðandi þróun í málefnum sjóðsins. Þessu er hér með mótmælt og talið röng ályktun. **Ákvörðunin var auk þess pólitísk en ekki á valdi stjórnar eða stjórnenda sjóðsins.** Hún átti að innleiðast í áföngum á fjórum árum og var sá fyrirvari hafður á að ef þessi rýmkun mundi hafa veruleg neikvæð efnahagsleg áhrif yrði innleiðingarferlið endurskoðað. Það hafði hinsvegar lítinn tilgang eftir hömlulausa innkomu bankanna á markaðinn. Hvernig í ósköpunum gátu útlán ÍLS, sem í fyrsta lagi drógust saman um á annað hundrað milljarða á nokkrum mánuðum vegna uppgreiðslna og í öðru lagi voru ný útlán nánast engin fyrstu mánuðina eftir innkomu bankanna, ráðið úrslitum um hækkun á íbúðaverði og þenslu í efnahagslífinu? Útlán sjóðsins voru takmörkuð við hámarkslán og brunabótamat og náðu því nánast aldrei 90 % viðmiðinu (40 lán á höfuðborgarsvæðinu náðu 90% árið 2005), meðan útlán bankanna námu 30 milljörðum á mánuði, marga mánuði í röð. Nefndin dregur enga ályktun af áhrifum þeirra útlána en heldur sig við fyrri kenningar um að 90% lánsheimildir ÍLS hafi sett hér öll efnahagsmál úr böndunum. Það er ekki aðeins vond, heldur hreinlega fráleit fullyrðing. Stjórn og stjórnendur ÍLS voru fyrst og fremst að framkvæma vilja stjórnvalda og Alþingis og sinna því hlutverki sem sjóðnum var ætlað í þeim erfiðleikum sem yfir hann gengu á árunum 2004 – 2005.
3. **Endurskoðun á verðbréfaútgáfu ÍLS.** Þessi endurskoðun er einnig **pólitísk** ákvörðun og á rætur að rekja til nefndarstarfs sem unnið var að frumkvæði þáverandi fjármálaráðherra en frumvarp um breytingar á lögum um ÍLS var flutt af þáverandi félagsmálaráðherra. Í rannsóknarskýrslunni eru einkum þrjú þættir gagnrýndir **A)** engin uppgreiðsluheimild á íbúðabréfum, þ.e. fjármögnunarbréfum sjóðsins og **B)** ekkert almennt uppgreiðslugald er á ÍLS-veðbréfum, þ.e. lánveitingunum. **Bæði þessi atriði eru ákveðin af stjórnvöldum/Alþingi en ekki á valdi ÍLS, stjórn eða stjórnenda.** Nokkuð er í skýrslunni fjallað um málsmeðferð á Alþingi. **C)** Loks er framkvæmdin við skuldabréfaskiptin gagnrýnd. Fullyrt er að vegna rangra útreikninga við skuldabréfaskipti úr húsbreyfum í íbúðabréf hafi sjóðurinn tapað miklum fjármunum. Skuldabréfaskiptin voru unnin í samstarfi við erlendan ráðgjafa, Deutsche Bank, en rannsóknarnefndin sá þó aldrei ástæðu til að ræða við þann aðila eða leita upplýsinga. Er fullyrðingum um tapið mótmælt og vísað til útreikninga DB og er hér eindregið mælt til þess að þingnefndin kalli þessa ráðgjafa til viðtals og upplýsingagjafar. Auk þess voru fleiri ráðgjafar fengnir til verksins og í úttekt Ríkisendurskoðunar á málinu segir m.a.: *„Að mati Ríkisendurskoðunar er ekki hægt að gagnrýna Íbúðalánasjóð fyrir ákvörðun skiptilagsins ...“* Þá skal þess getið að í nóvember 2005 tók sjóðurinn upp tvöfalt, valkvætt vaxtastig til að verjast uppgreiðsluáhættu. Í 1. hefti, 4. kafla, bls. 140 segir: *„Frá því í des. 2005 og út júní 2012 hafa 57 % af nýjum lánum sem sjóðurinn hefur veitt verið í þessum flokki, og ber þá lántakandinn alla uppgreiðsluáhættu vegna lánsins“.* Auk þess er í reglugerð heimild fyrir ráðherra að setja gjald á uppgreiðslur viðskiptavina sjóðsins til að verja hag hans. Það er því ekki rétt sem í skýrslunni er haldið fram að sjóðurinn sé með öllu óvarinn fyrir uppgreiðslum og að í því felist *„...ein verstu og afdrifaríkustu mistök sem Íbúðalánasjóður hefur gert, ef ekki þau allra verstu“.* Einnig er nánar vikið að þessum þætti síðar í greinargerðinni.
4. **Lánasamningar ólöglegir.** Bæði Fjármálaeftirlitið og Ríkisendurskoðun hafa gefið út það álit sitt að ÍLS hafi verið heimilt að verja fjárhag sjóðsins með gerð umræddra lánasamninga sem þátt í lausafjárstýringaraðgerðum og að samningarnir séu löglegir. Sama viðhorf kemur einnig fram í

greinargerð sem Árni Páll Árnason, lögfræðilegur ráðgjafi sjóðsins á þessum tíma, skrifaði m.a. um þetta mál, dags. 11. júlí 2005. Svohljóðandi fullyrðingu og ályktun „rannsóknarnefndarinnar“ í 1. hefti, 2. kafla, bls. 12: „Varðandi það hvort lánasamningarnir hafi staðist lög ber allt að sama brunni; allt bendir til að þeir hafi verið ólöglegir“, - er því hér með mótmælt sem rangri.

- 5. Útgáfa/útboð íbúðabréfa á sama tíma og uppgreiðslur voru miklar.** Í 2. hefti, kafla 9.10 á bls. 117 er þessa setningu að finna: „Útgáfurnar voru því líklega lögbrot eða í öllu falli gegn anda laganna“. Áfram eru settar fram alvarlegar ásakanir um hugsanleg lögbrot en þó hér frekar í formi aðdróttana, sem varla er sæmandi rannsókn af þessu tagi. Vísað er til álits FME um þetta mál í svari til Ríkisendurskoðunar, um að útgáfan við þessar aðstæður hafi ekki farið í bága við lagaheimildir sjóðsins, svo og í áður tilvitnaða greinargerð sem Árni Páll Árnason skrifaði m.a. um þetta mál. Þar segir m.a.: „Æskilegt er að nýta slíkar uppgreiðslur til endurgreiðslna eldri lána og nýrra útlána, ef kostur er. Í því sambandi þarf þó að hafa í huga að **sjóðnum ber skv. 1.tölul. 9. gr. laganna að sinna viðskiptum með skuldabréf sem sjóðurinn gefur út. Sjóðurinn þarf því líka að gæta þess að framboð íbúðabréfa sé nægjanlegt til að tryggja eðlilega verðmundun með bréfin á markaði**“. Þessum aðdróttunum rannsóknarnefndarinnar er því mótmælt sem röngum.
- 6. Greiðslumat.** Sagt er að greiðslumati hafi verið breytt og minni kröfur gerðar til greiðslugetu lántakenda. Hér er um enn eina ranga fullyrðingu nefndarinnar að ræða. Engu var breytt um kröfur í greiðslumatinu né mælikvörðum breytt en heimilt var, í samræmi við tækniþróun, að gera matið með rafrænum hætti á netinu og ekki krafist staðfestingar á öllum gögnum, en heimilt að kalla eftir þeim væri ástæða talin til.

Hér á eftri verður gerð **ítarlegri grein** fyrir þeim atriðum sem að framan eru talin **fela í sér rangar ályktanir og niðurstöður** nefndarinnar svo og um nokkur önnur álitamál.

Áætlað tap ÍLS:

Fullyrðingar nefndarinnar um áætlað tap ÍLS frá 1999 – 2012, allt að 270 milljörðum kr., framreiknað til 2012, eru mjög gagnrýniverðar að ekki sé meira sagt ! Miðað við niðurstöður ársreikninga sjóðsins er þessi upphæð alröng auk þess sem benda má á upplýsingar í fréttatilkynningu frá Íbúðalánasjóði frá 5. júlí s.l. þar sem **tap sjóðsins er sagt vera 64 milljarðar kr.** og hvergi nálægt þeim 270 milljörðum sem skýrslan greinir. Þar er einnig greint frá því að **af þessum 64 milljörðum séu 92 % eða sem svarar 59 milljörðum kr. vegna bankahrunsins.** Það er ekkert „óbókfært tap“ hjá sjóðnum. Uppgjör hans eru í samræmi við alþjóða reikningsskilastaðla „IFRS“ og gætt er ýtrustu varkárni við reikningsskilin. Ársreikningar sjóðsins standa og ekkert það sem kemur fram í skýrslu rannsóknarnefndarinnar er talið kalla á það að sjóðurinn og endurskoðendur hans bregðist við með nokkrum hætti.

Þessi upphæð, kr. 270 milljarðar, á því ekki við nein rök að styðjast. Í skýrslunni sjálfri er mikið af fyrirvörum varðandi útreikninga á þessum 270 milljörðum kr. Þar er m.a. í 3. hefti, kafla 14 „Tap ÍLS“, bls. 145, rætt um vaxtatap sem „**ætla má að gæti komið fram sem frekari virðisrýrnun eða vaxtatap, hér kallað annað tap**“ svo vitnað sé beint í skýrsluna. Þetta „annað tap“ er sagt geta numið á bilinu 32 – 170 milljarðar (nokkuð rúm frávik !) og um þessar tölur, samtals 170 milljarðar er sagt í 3. hefti,

bls. 146: „Allar fjárhæðir í töflunni eru byggðar á **ófullkomnu mati, sérstaklega tölurnar í dálknum „annað tap“, og þarf því að taka með fyrirvara**“. Varðandi áætlað „annað tap“ af uppgreiðslum sem talið er geta numið allt að 103 milljörðum kr. segir síðan: „**Þetta er það tap sem sjóðurinn hefði orðið fyrir ef allir lántakendur hans hefðu ákveðið að greiða upp lán sín í upphafi árs 2013**“, - líklega strax þann 2. janúar þegar sjóðurinn opnaði eftir áramótin, sem telja mátti nánast algjörlega útilokað, - og varð heldur alls ekki raunin ! Öll útlán sjóðsins námu 779 milljörðum kr. samkvæmt ársreikningi 31. des. 2012. Það sem af er árinu 2013 (til ágústloka) hafa uppgreiðslur numið samtals kr. 11.6 milljörðum eða 1.4 milljörðum kr. á mánuði. Samkv. upplýsingum frá ÍLS er talið í ljósi reynslunnar að „eðlilegar“ uppgreiðslur, sem stafa af margvíslegum breytingum á högum fólks s.s. flutningum, veikindum, andláti o.fl., nemi að meðaltali um 900 milljónum kr. á mánuði. **Umfram- eða „óvæntar“ uppgreiðslur hafa því numið um 500 milljónum kr., þ.e. ½ milljarði kr. á mánuði það sem af er ári !** Enda segir áfram um þetta í skýrslunni: „**Að það gerðist var í sjálfu sér ekki líklegt**“ – að öll lán sjóðsins yrðu greidd upp þann 2. janúar 2013, - en samt leyfa skýrsluhöfundar sér að halda því fram, m.a. á blaðamannafundi við afhendingu skýrslunnar, og telja Alþingi og almenningi trú um að þetta tap upp á 270 milljarða kr. sé þegar orðið og greina lítt eða ekki frá öllum þeim fyrirvörum sem þrátt fyrir allt er að finna í skýrslunni ! Um það vitnar enn einn fyrirvarinn, á bls. 146, svohljóðandi: „... **verður tapið vegna þessa þáttar því á bilinu 0 – 103 milljarðar**“ (talsverð frávik eins og áður) og svo bætt við: „**en erfitt er að segja um líklegustu niðurstöðuna**“ .

Þá verður að telja furðulegt að reikna og álíta það tapaða fjármuni þegar sjóðurinn fær ekki sem tekjur nema um helming af áætluðum vaxtamun upp á um 60 pkt. (0.6%) sem m.a. stafar af afleiðingum „hrunsins“ á innheimtu lána, fjölda uppboðsíbúða í eigu ÍLS og erfiðleikum við ávöxtun lausafjár. **Er hægt eða rétt að uppfæra sem tap og hluta af umræddum 270 milljörðum þessa ca. 30 pkt. sem talið er að upp á vanti að allur vaxtamunurinn skili sér sem vaxtatekjur ?!** Rétt er að benda sérstaklega á að **hluti af vaxtamun sjóðsins, eða 20 af þessum 60 punktum, er lagður á til að mæta áætluðu útlánatapi**. Því hlýtur að teljast með öllu óeðlilegt að gera ráð fyrir að allir þessir 60 punktar skili sér sem hreinar vaxtatekjur ! Í 3. hefti, 14. kafla „*Tap Íbúðalánasjóðs*“, undirkafla 14.1.3. („*Bókfært og óbókfært tap*“), bls. 148-149 er þetta skilgreint nánar. Sagt er að lengst af hafi vaxtaálag sjóðsins verið 60 pkt. og því hefðu vaxtatekjur sjóðsins umfram vaxtagjöld átt að vera a.m.k. 0.6% af heildarútlánnum. Árið 2012 hafi „hreinar vaxtatekjur“ verið 2.485 millj. kr. eða aðeins 0.29% af eignum. Tap sjóðsins hafi því verið þau 0.31% vaxtamunar sem vantaði upp á 0.6% eða sem nam 2.725 millj. kr. Er þetta kallað „*fyrirséð vaxtatap*“. Í kafla 14.3.1 „*Áætlað heildartap vegna lægri vaxtatekna*“, bls. 154-155 er **þetta áætlaða fyrirséða vaxtatap á árunum 1999-2012 talið nema 27.4 milljörðum kr., framreiknað til 2012 kr. 36.1 milljarðar kr.** Hefði sjóðurinn skilað öllum þessum vaxtamun sem tekjum og engu þurft að ráðstafa vegna útlánatapa má gera ráð fyrir að þess hefði verið krafist að sjóðurinn lækkaði þennan vaxtamun og léti lántakendur njóta í lægri vöxtum.

Samkvæmt ársreikningum sjóðsins er hagnaður af rekstri hans öll árin fram til „hrunársins“ 2008 að undanskildu einu ári, 2001, en þá varð halli upp á 370 millj. kr. vegna gengistaps af gömlu láni sem ÍLS hafði yfirtekið frá Húsnaðisstofnun. Árin 2006 og 2007 varð hagnaður af rekstrinum upp á 2.5 milljarða hvort ár. Þá heyrðust gagnrýnisraddir og sagt að sjóðinn ætti ekki að reka með hagnaðarsjónarmiðum og viðskiptavinir (lántakendurnir) ættu að njóta hagnaðarins í lægri vöxtum ! Rekstur sjóðsins var í góðu jafnvægi lengst af og er hér vitnað í tvær setningar úr skýrslunni, hefti 4, 5. viðauki, undirkafla 2.1. „*Rekstrarúttekt ÍLS*“, bls. 38: „*þegar litið er til almenns rekstrar ÍLS á tímabilinu 2001-2011 var jákvæð afkoma af starfsemi hans öll árin...*“ og á bls. 39 segir: „*Rekstrargjöld Íbúðalánasjóðs stóðu í stað frá árinu 2001 – 2010 að teknu tilliti til verðlagsbreytinga ...*“ Ætli það

hefði ekki verið talið nokkuð góð niðurstaða hjá ýmsum öðrum opinberum stofnunum á 10 ára tímabili ?

„Hrunið“ sem varð á öllu fjármálakerfi landsins árið 2008, og öllum ætti að vera enn í fersku minni, virðist að áliti rannsóknarnefndarinnar ekki hafa haft mikil áhrif á stöðu og afkomu ÍLS. Allt tjón sem sjóðurinn hefur orðið fyrir og kann að verða fyrir á næstu árum og áratugum á að áliti nefndarinnar, svo enn sé vitnað orðrétt í skýrsluna, 3. hefti bls. 145 „...á ... uppruna sinn að langstærstu leyti á árunum 2004 – 2008 ...“. Og fyrst og fremst er kennt um vankunnáttu, vanþekkingu, aðgerðarleysi eða röngum aðgerðum stjórnenda sjóðsins. Efnahagslegt hrun, sem hafði í för með sér gríðarlegt tjón fyrir flest öll heimili í landinu og fjölda félaga og fyrirtækja, á ekki að mati nefndarinnar að hafa mikil áhrif á Íbúðalánasjóð. Á stöku stað í skýrslunni virðist helst mega álíta að rannsóknarnefndin hafi talið réttast, til að draga úr tapi og áföllum, að sjóðurinn hefði ekkert lánað, - því ekkert tapast af útlánum sem ekki eru veitt !

Ótal aðra þætti mætti tína til og nefna sem eru gagnrýni verðir í skýrslunni varðandi útreikninga á meintu tapi sjóðsins en allt of langt mál yrði hér upp að telja.

Allar þessar „útreikningskúnstir“ eru svo samtals 270 milljarðarnir sem slegið er upp að séu nú þegar tapaðir og talað er um „svarta skýrslu“. Alþingi verður að fara ítarlega yfir þessa útreikninga og framsetningu nefndarinnar og draga fram hið sanna í málinu. Leggja síðan hina réttu tölu fyrir Alþingi og alþjóð.

Hækkun láns hlutfalls í 90 % - Ákvörðun stjórnvalda og Alþingis en ekki Íbúðalánasjóðs:

Þetta var fyrst og fremst pólitísk ákvörðun en alls ekki á valdi stjórnar, stjórnenda eða starfsmanna ÍLS, þó margt í skýrslunni bendi til að nefndin telji þetta eitt aðal klúðrið af hálfu stjórnar og stjórnenda. Um þennan þátt skýrslunnar er undirritaður afar ósammála nefndinni. Ákvörðunin um að hækka lán úr 65-70% í 90% var tekin af stjórnvöldum og því ætti undirritaður að vísa umfjöllun um hana á aðra. En hún hafði vissulega mikil áhrif á starfsemi sjóðsins og þar með störf og ákvarðanir stjórnenda hans og því ekki annað hægt en fjalla um hana hér. Breytingin **átti að innleiðast í áföngum á fjórum árum** eða einu kjörtímabili, t.d. 5% hækkun á ári. Þá var einnig sá fyrirvari hafður á við kynningu og framsetningu á tillögnum að ef þessi rýmkun á lánum mundi hafa veruleg neikvæð efnahagsleg áhrif yrði innleiðingarferlið endurskoðað. Markmiðið og tilgangurinn var að gefa íbúðarkaupendum og –byggjendum kost á að taka allt sitt lán á einum stað. Vitað var að mjög margir þurftu að taka önnur lán en 65% lán ÍLS, s.s. hjá lífeyrissjóðum, bönkum og með lánsveðum hjá aðstandendum (ýmsum þætti líklega gott að vera laus við það nú !), 90 % lánin áttu að losa fólk við þetta og léttu undir fjárhag fjölskyldna með hagstæðustu lánunum á einum stað. Á þessum tíma, um mitt ár 2004, var rúmlega fimmtungur af upphæð lána ÍLS til einstaklinga þá þegar með 90 % láns hlutfalli og um þriðjungur af fjölda veittra lána, svo kölluð **viðbótarlán**. Vísa má til skýrslunnar, 1. heftis, kafla 3.8.6. „Viðbótarlánakerfið“, bls. 27, en þar segir m.a.: „... talsvert stór hópur lántakenda ÍLS, jafnvel allt að 30-40 % þeirra, átti rétt á samtals 90 % lánaþyrngreiðslu ...“ og síðar: „Viðbótarlánin 1999-2004 geta því með réttu talist vera brú húsnæðiskerfisins yfir í 90 % lánin“. Hér skal þess getið að við lagabreytinguna 2004 um almenna heimild til allt að 90 % lána féll viðbótarlánakerfið úr gildi. Samanburður við 90 % lánin sem veitt voru þeim er rétt áttu samkvæmt viðbótarlánakerfinu og hin „nýju“ 90 % lán er því ekki raunhæfur. Talið var að um þriðjungur

lánþega, að auki við þá sem áttu rétt á viðbótarlánunum, kynni að taka 90 % lán við sín íbúðakaup en að einn þriðji lántakenda mundi ekki nýta eða gæti ekki fullnýtt sína lánamöguleika, þ.e. 90 % lánshlutfallið, m.a. vegna hámarksins á lánveitingunum. Hámarkslánið átti að miðast við að vera um 90 % af meðalverði 3ja – 4ja herbergja íbúðar í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. **Þessar breytingar hefðu því lítil sem engin þensluaukandi áhrif haft í för með sér hefði verið farið eftir því sem lagt var upp með og annað ekki komið til.**

En meðan þessi mál öll voru enn í undirbúningi og engin heimild enn hjá ÍLS fyrir slíkum lánveitingum (fékkst ekki fyrr en með lagabreytingu í des. 2004) þá koma bankarnir, í ágústlok 2004, hömlulaust inn á markaðinn með 90 % (og síðar allt að 100 %) lán. Lánveitingar banka til íbúðarkaupa eru að mati undirritaðs að sjálfsgöðu ekki óeðlilegar ef „rétt og eðlilega“ er að þeim staðið s.s.: **A) Vextir séu ekki niðurgreiddir**, sem augljóslega var í þessu tilviki, fjármögnun útlánanna var ekki fyrir hendi (boð um að breyta verðtryggðum lánum í erlend lán fljótlega bendir m.a. til þess að bankar hafi átt í erfiðleikum með að fjármagna útlánin, jafnvel tapað á þeim en hagnast á erlendu lánunum. Sjá einnig skýrslur frá Seðlabanka og FME um þetta mál). **B) Lán séu veitt til að byggja, kaupa eða breyta húsnæði** en ekki veitt án nokkurra kvaða, aðeins ef laust veð er fyrir hendi eins og almennt var með bankalánin. **C) Ekkert þak eða hámark** var á lánum bankanna en slíkt hámarkslán takmarkaði mjög að lán ÍLS næðu 90 % marki.

Undirliggjandi var hins vegar sá tilgangur að **gera ÍLS óstarfhæfan á skömmum tíma með „áhlaupi“ Kaupþings á ÍLS**, svo notað sé orðalag úr skýrslunni, 3. hefti, bls. 246. Í þessum þætti skýrslunnar greinir undirritaðan og „rannsóknarskýrsluhöfunda“ verulega á. Hér skal tilgreina tvær málsgreinar úr skýrslunni, fyrst úr 2. hefti, kafla 9.9 „KB-banki kemur inn á íbúðalánamarkaðinn“, bls. 100: „*Því hefur verið haldið fram að KB-banki hafi einungis hugsað um öruggasta hluta fasteinamarkaðarins þar sem ekki var hætt á að sitja upp með illseljanlegar eignir, þ.e. fasteignamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu. Bankinn hafi hundsáð aðra landshluta og því ekki verið jafn „samfélagslega ábyrgur“ og t.d. Íbúðalánasjóður. Þessi mynd sem dregin hefur verið upp eftir er ekki rétt þrátt fyrir að veðhlutfall bankans hafi ekki verið það sama um allt land“.* Hver samdi þessa „leiðréttingu“ á rangri söguskýringu fyrir nefndina, - var það e.t.v. sá starfsmaður rannsóknarnefndarinnar sem á þessum tíma, þ.e. árið 2004, var starfsmaður KB-banka? Og í 3. hefti, 16. kafla, bls. 234 er þessi málsgrein: „*Í yfirlýsingum forsvarsmanna ÍLS á sínum tíma og í skýrslutökum nefndarinnar af þáverandi stjórnendum sjóðsins kemur endurtekið fram sú fullyrðing að ÍLS hafi ekki verið valdur að þenslunni, sem hófst í kjölfar breytinganna á starfsemi sjóðsins árið 2004, heldur hafi það verið af völdum bankanna þegar þeir buðu hærri lán og hærra veðhlutfall áður en ÍLS bauð 90 % veðhlutfall. Ráða má af þessari fullyrðingu að nokkuð hafi skort á skilning yfirstjórnar og starfsmanna innan sjóðsins á því samkeppnisumhverfi sem sjóðurinn starfaði innan eftir einkavæðingu bankanna“ og síðar í málsgreininni: „*Auk þess má nefna að það var yfirlýst markmið sjóðsins að ná fram ástandi sem óumdeilanlega var þensluhvetjandi: lægri vexti (vegna kaupa útlendinga á íbúðabréfum), hærra hámarkslán og 90 % veðhlutfall“.**

Var það ekki vilji stjórnvalda og pólitísk ákvörðun að lækka vexti í landinu og hækka lán og lánshlutfall ÍLS? Það var ekki ákvörðun stjórnenda ÍLS! Má af báðum þessum tilvitnuðu setningum í skýrsluna ráða að meiru hafi skipt í því þensluástandi og síðan efnahagshruni sem hér varð, 90 % lán ÍLS, sem þó náðu aðeins sára sjaldan að verða 90 % vegna hámarkslánsins og viðmiðunar við brunabótamat, en óheft innkoma KB-banka og strax á eftir annarra banka og sparisjóða með stórkostlegum peningaaustri inn í íslenskt efnahagslíf. Jafnvel má leiða líkum að því að afstaða

„rannsóknarnefndarinnar“ og niðurstaða „rannsóknarinnar“ hafi verið gefin fyrirfram ! Bæta má við einni setningu enn úr skýrslunni þar sem nánast má segja að á milli línanna liggi velþóknun á lánveitingum KB-banka. Í 2. hefti, kafla 9.9, bls.101 má finna þessa setningu: *„Helsti munurinn á lánnum þessara tveggja aðila (þ.e. KB og ÍLS) var sá að ekkert fjárhæðarhámark var á lánnum KB-banka og ekki var skilyrði að lánið yrði notað til íbúðarkaupna. Þetta skipti afar miklu máli. Þeir sem áttu veðrými í eignum sínum, þ.e. skulduðu minna en 80 % af verðgildi eignar ... gátu tekið lán hjá KB-banka, greitt upp eldra lánið og notað mismuninn í hvað sem þá lysti, t.d. bíla, utanlandsferðir eða almenna neyslu“*. Engar hugleiðingar eða vangaveltur er að finna um áhrif þessara útlána á penslu eða efnahagsvanda, eins og þegar rætt er um lán ÍLS, samanber tilvitnun hér að ofan ! Ljóst er af tilvitnunum í skýrslunni í ýmsa starfsmenn sparisjóða og Landsbanka að fleiri en stjórnendur ÍLS litu á innkomu KB-banka sem árás eða aðför að ÍLS. Nægir að nefna eina tilvitnun í starfsfólk sparisjóða: *„...það leit á innkomu KB-banka öðrum þræði sem ekki einungis tilraun til að knésetja íbúðalánasjóð heldur einnig sparisjóðina“* og aðra í starfsmenn Landsbankans: *„...bankinn hefði ekki haft horn í síðu íbúðalánasjóðs. Það hefði því verið töluverður munur á viðhorfum til sjóðsins hjá Landsbankanum og t.d. KB banka. Landsbankinn hefði ekki litið á sjóðinn sem **andstæðing sem þyrfti að ryðja úr vegi**“*.

Þessu næst er mikil umfjöllun í skýrslunni um að ÍLS hefði átt að halda að sér höndum, draga úr eða hætta útlánum þar sem bankarnir voru farnir að veita þessa þjónustu. Í 2. hefti, undirkafla 9.9.3 *„Viðbrögð ÍLS við innkomu bankanna“*, bls. 109-110 segir: *„Hér er nauðsynlegt að staldra við og velta fyrst fyrir sér hver tilgangurinn var með stofnun ÍLS að gera fólki kleift að eignast sitt eigið húsnæði á sem hagkvæmastan hátt. Ef einhverjir aðrir, svo sem bankar, voru tilbúnir að ganga inn í þetta hlutverk og bjóða jafnvel enn betri kjör en ríkistryggð kjör ÍLS stríddi það ekki gegn grunnmarkmiðinu“*. „Rannsóknin“ virðist lítt hafa beinst að því hvort bankarnir gátu í raun boði betri kjör – hvað segir reynslan um það ? Síðan segir að sjóðurinn hefði átt að endurmeta stöðuna og hvað væri skynsamlegast fyrir hann að gera. *„Einnig að huga að þeim hluta markaðarins sem bankarnir sinntu ekki, þ.e. hópum með litla greiðslugetu vegna félagslegra aðstæðna og svæðum sem bankarnir vildu ekki lána til“*. Áttu bankarnir sem sagt aðeins að lána til bestu svæðanna, þar sem mest hagnaðarvonin var og minnst hætta á tjóni eða töpum en sjóðurinn hins vegar að beita sér eingöngu á þeim landsvæðum sem bankarnir sinntu ekki ?! Hvers vegna sinntu bankarnir ekki einstökum landsvæðum? Og var ekki einnig að finna í skýrslunni það álit eða jafnvel fullyrðingu að bankarnir sinntu öllu landinu, bara með lægra lánshlutfalli, - og e.t.v. hærrí vöxtum !? Í skýrslunni er sagt að ÍLS hafi í stað þess að draga sig í hlé farið af fullri hörku í harða samkeppni við banka og sparisjóði, *„sótt fast að lána sem mest“, „halda andlitinu með öllum ráðum, viljað halda sínu striki og sýna bönkunum að þeir gætu ekki haft áhrif á sjóðinn“*. Þessum fullyrðingum er alfarið hafnað. ÍLS var fyrst og fremst að sinna sínu hlutverki, lögum samkvæmt, og framfylgja fyrirmælum stjórnvalda og Alþingis. **Var það ekki vilji stjórnvalda eða Alþingis að sjóðurinn sinnti sínu hlutverki ? Eða var það bara óraunsæ og sjálfbirgingsleg ákvörðun og stefna stjórnar og stjórnenda sjóðsins ?** (Sbr. setningu úr 1. hefti, 4. kafla, bls. 73: *„Þegar lagabreytingin var gerð í lok árs 2004 höfðu stærstu viðskiptabankarnir og sparisjóðir boðið íbúðalán í nokkra mánuði á sambærilegum eða hagstæðari kjörum en ÍLS. Þá ákváðu starfsmenn sjóðsins að réttast væri að taka þátt í samkeppni við bankana af fullum þunga og hámarkslánshlutfall hjá ÍLS var í einu skrefi fært í 90 % ...“*). Þetta var pólitísk ákvörðun stjórnvalda og Alþingis en ekki starfsmanna sjóðsins ! Átti á þessum tíma að draga saman seglin, draga úr eða hætta útlánnum, jafnvel leggja sjóðinn niður, - eins og KB-banki ætlaðist til og stefndi bæði leynt og ljóst að ? Auk þess sem hér er greint má benda á umfjöllun **og skoðanir** nefndarinnar í 3. hefti, kafla 12, undirkafla 12.5.2. *„Lánshlutföll og hámarkslán“* á bls. 96-97. Þar er

Lýst undrun nefndarinnar á því að öllum hugmyndum um tímasetta innleiðingu hækkunar á hámarkslánum og aukningu á veðhlutföllum hafi verið rutt til hliðar með innkomu bankanna á íbúðalánamarkaðinn !! Hvaða tilgangi hefði það þjónað að halda sig við þær áætlanir úr því sem komið var ? Ekki öðrum en þeim að „áhlaup“ KB-banka á sjóðinn hefði heppnast þar sem sjóðnum hefði með því endanlega verið ýtt út af markaðnum ! **Var það vilji stjórnvalda ?** Slíkt er varla hægt að merkja á þingumræðunni.

Í umfjöllun Alþingis um heimild ÍLS til að veita 90 % lán og hækka hámarkslánið kemur mjög eindregið fram sú stefna og sá vilji mikils meirihluta þingsins að styrkja stöðu sjóðsins og standa vörð um hlutverk hans. Óþarfi er að endurrita þá umræðu alla hér. Þessi umræða á sér stað á haustmánuðum 2004 (okt. – nóv.) og lögin samþykkt einróma þann 2. desember 2004, mörgum mánuðum eftir að bankarnir hófu að veita íbúðalán. Það verður að telja að í þessu hafi falist mjög skýr skilaboð til stjórnar og stjórnenda ÍLS um hlutverk sjóðsins og hvernig þeim bæri að reyna að standa að málum í þeirri stöðu sem uppi var.

Árás þessari tókst að hrinda með markvissum aðgerðum sem gripið var til og leiddu til þess að sjóðurinn stóð lítt eða óskaddaður eftir þegar bankarnir gáfust upp á þessari vegferð svo sem búast mátti við miðað við hvernig að var staðið. Vísast í því sambandi á úttekt Ríkisendurskoðunar á fjárhagsstöðu ÍLS á árinu 2006 sem unnin var fyrir félags- og fjármálaráðherra. Þá voru bankarnir nánast hættir að lána íbúðalán, lausafjárstaða þeirra orðin erfið eins og síðar kom í ljós, þó engan hefði nú á þeim tíma órað fyrir því sem síðar varð. Að þessari úttekt á fjárhagsstöðu ÍLS komu bæði innlendir og erlendir ráðgjafar. Niðurstaða Ríkisendurskoðunar er: „...að ólíklegt sé miðað við hinar gefnu forsendur að eiginfjárhlutfall Íbúðalánasjóðs stefni niður fyrir áskilin hlutföll í fyrirsjáanlegri framtíð. Af þeirri niðurstöðu leiðir jafnframt að ólíklegt er að reyna muni á ríkisábyrgð á skuldbindingum Íbúðalánasjóðs“. Hrunið sá Ríkisendurskoðun ekki fyrir frekar en aðrir á þessum tíma. Rannsóknarnefndin eyðir ekki mikilli orku í þessa skýrslu Ríkisendurskoðunar, getur hennar þó á tveimur síðum í 2. hefti, kafla 10.4, bls. 186-188. Og ekki eru Ríkisendurskoðun vandaðar kveðjurnar þar frekar en annars staðar í skýrslunni, niðurstaðan er svohljóðandi: „Skýrsla Ríkisendurskoðunar var villandi og gaf stjórnarmálamönnum og stjórnarsýslu falskt öryggi sem aftur kom í veg fyrir að tekið væri á vanda Íbúðalánasjóðs“.

Að lokum má spyrja hvernig í ósköpunum útlán ÍLS, sem voru nánast engin fyrst eftir innkomu bankanna, gátu ráðið úrslitum um hækkun á íbúðaverði og þenslu í efnahagslífinu. Heildarútlán sjóðsins drógust saman um hátt á annað hundrað milljarða á örfáum mánuðum. **Ný útlán sjóðsins til einstaklinga féllu úr u.þ.b. 5-6 milljörðum að meðaltali á mánuði þar á undan í 2-3 milljarða á mánuði.** Þau voru takmörkuð við hámarkslán, kr. 15 millj. í árslok 2005, og bundin við brunabótamat og náðu því nánast aldrei 90 % viðmiðinu. **Samtals voru á árinu 2005 veitt um 40 lán á höfðuborgarsvæðinu sem raunverulega náðu 90 % hlutfalli af kaupverði !** Á sama tíma námu útlán bankanna **30 milljörðum á mánuði, marga mánuði í röð, 90 % af markaðsverði íbúða án nokkurs hámarks auk þess sem kaupa mátti viðbótarbrunatryggingu ef brunabótamatið hamlaði !** **Rannsóknarnefndin dregur enga ályktun af öllu þessu en heldur sig við fyrri kenningar um að 90 % lánsheimildir ÍLS hafi sett hér öll efnahagsmál úr böndunum. Fráleit skýring ! Var nefndin e.t.v. með fyrirfram gefna niðurstöðu um sekt ÍLS en sakleysi bankanna ?**

Endurskipulagning á verðbréfaútgáfu ÍLS - Ákvörðun stjórnvalda og Alþingis en ekki stjórnar eða stjórnenda Íbúðalánasjós:

Þeir þrír þættir sem mest eru gagnrýndir varðandi þennan þátt í rannsóknarskýrslunni eru; **A)** engin uppgreiðsluheimild er á íbúðabréfum sjóðsins þ.e. fjármögnunarbréfunum, **B)** ekkert almennt uppgreiðslugjald er á ÍLS – veðbréfum, þ.e. lánveitingunum. Bæði þessi atriði eru **samkvæmt ákvörðun stjórnvalda og Alþingis og því ekki á valdi ÍLS, stjórn eða stjórnenda.** **C)** Loks er framkvæmdin við skuldabréfaskiptin gagnrýnd.

Aðdraganda þess máls má rekja til nefndarstarfs sem sett var af stað að tilhlutan þáverandi fjármálaráðherra, Geirs H. Haarde, þann 28. mars 2001. Nefndin skilaði álit þann 16. okt. 2003. Tilgangur nefndarskipunarinnar var m.a.: 1) **Samhæfing á útgáfu ÍLS og ríkissjóðs** þannig að ÍLS sjái um langtíma verðtryggða útgáfu en ríkissjóður hverfi af verðtryggða markaðnum og einbeiti sér að óverðtryggðum útgáfum. 2) **Endurskipulagning og einföldun á verðbréfaútgáfu ÍLS**, ein tegund bréfa, „Íbúðabréf“, í stað tveggja tegunda, Húsbréfa og Húsnaðisbréfa. 3) **Að horfið verði frá útdrætti Húsbréfa.**

Hér er því **enn um pólitíska ákvörðun að ræða sem tekin er af stjórnvöldum**, undirbúin af þeim og síðan lögð fyrir Alþingi til ákvörðunar og samþykktar. **Allur þessi gjörningur er mjög mikið gagnrýndur í „rannsóknarskýrslunni“ og mistök eignuð stjórn og stjórnendum ÍLS sem þó voru fyrst og fremst að framfylgja stefnu og ákvörðun stjórnvalda !** Jafnvel er í „rannsóknarskýrslunni“ látið að því liggja að best hefði verið að breyta engu og halda sig bara við húsbréfakerfið, þá hefði sjóðurinn verið varinn að fullu, ekkert tapast, allir ánægðir ! En það var ekki í valdi stjórnenda ÍLS að ákveða slíkt.

Þá þóttu „húsbréfin“ ekki góð markaðsvara, 26 litlir flokkar, þar af aðeins 5 flokkar svokallaðir markflokkar, og veðmyndun því ekki góð. Lántakendur (eða seljendur fasteigna) tóku mikla markaðsáhættu og þurftu oftast en ekki að sæta miklum „afföllum“ af nafnverði bréfanna við sölu þeirra á markaði og þóttu viðskiptin flókin. Algengt var að húsbréfin væru með 8 – 12 % afföllum og **fóru afföll tímabundið yfir 20 % !** En sjóðurinn var vissulega varinn, bar enga ábyrgð á þeim erfiðleikum sem lántakendur lentu í vegna þessa kerfis.

Rík áhersla var lögð á það af hálfu þessarar nefndar fjármálaráðherra að hin nýju verðbréf sjóðsins yrðu góð og traust markaðsvara, vel seljanleg og áhugaverð fjárfesting fyrir lífeyrissjóði, fjármálastofnanir, stóra og smáa fjárfesta, innlenda sem erlenda og með góðum vaxtakjörum sem lántakendur ÍLS fengju að njóta.

Strax var gert ráð fyrir að íbúðabréfin væru án uppgreiðsluákvæðis til að tryggja sem allra best ofangreind skilyrði en **nú er talið að um mistök eða fljótfærni** hafi verið að ræða **af hálfu ÍLS sem engu réði þar um** og er því algjörlega fráleit söguskýring ! Þann 22. mars 2004 leggur félagsmálaráðherra fram frumvarp, á þingskjali 1196, 785 mál, um breytingar á lögum um húsnaðismál. Í greinargerð með frumvarpi þessu fylgir álit nefndar fjármálaráðherra og er þar m.a. sagt: *„Mikilvægt er að fá þessa flokka (þ.e. nýju íbúðabréfaflokkana) sem stærsta til að auka markaðshæfi þeirra og til þess að hægt verði að sækja um að þessir flokkar verði teknir með í útreikning á þekktum erlendum skuldabréfavísitölum. Með því myndi markaðshæfi þessara flokka gagnvart erlendum fjárfestum aukast umtalsvert frá því sem nú er“.* Og það var einnig eindregin ráðlegging þeirra ráðgjafa sem leitað var til og unnið með við sjálf skuldabréfaskiptin. Talið var

nauðsynlegt, eða a.m.k. æskilegt, að hver einstakur skuldabréfaflokkur Íbúðabréfanna þyrfti að vera sem svaraði um 1 milljarður evra eða ca. 100 milljarðar ísl. króna m.v. þáverandi gengi. Því er svohljóðandi fullyrðing í 3. hefti, kafla 16, undirkafla 16.3.7., bls. 234 bæði röng og óskiljanleg: „**Einnig má benda á hve *gagnteknir forsvarsmenn sjóðsins urðu af því markmiði að gera ný fjármögnunarbréf sjóðsins áhugaverð fyrir erlenda fjárfesta sem leiddi til skuldabréfaskipta sem gerð voru á forsendum sem stóðust ekki og drógu dilk á eftir sér***“. Þetta sjónarmið „rannsakendanna“ kemur aftur og aftur fram í skýrslu þeirra. En þetta var einmitt eitt af aðal markmiðum skiptanna (sbr. fyrri tilvitnun í frumvarpið og álit nefndar fjármálaráðherra) og því eðlilegt að forsvarsmenn sjóðsins reyndu að fylgja því fram. Hefði ekki eitthvað verið sagt um þá ef þeir hefðu ekki framfylgt eða viljað framfylgja stefnu og markmiðum stjórnvalda ?

Vissulega fylgdi ákveðin áhætta því að hafa hin nýju bréf án uppgreiðsluheimildar öfugt við það sem var í húsbrefakerfinu, sem mátti draga út með sérstökum aukaútdrætti. Sú hætta var fyrst og fremst fólgin í því að mikil uppgreiðsla yrði á útlánum sjóðsins, sem fáir gerðu ráð fyrir á þeim tíma, en síðan varð raunin á við innkomu bankanna á íbúðalánamarkaðinn upp úr miðju ári 2004. Á þessa áhættu var bent í frumvarpinu og nefndarálitinu og ábendingar eða tillögur um varnaraðgerðir settar fram. Þar var mælt með því að uppgreiðslugjald yrði sett á lántakendur **en Alþingi, löggjafinn sjálfur, felldi það ákvæði út** eftir talsverða umræðu og umfjöllun. Í skýrslunni, 2. hefti, undirkafla 9.3.2., bls. 36 segir m.a.: „*Hinsvegjar er ljóst að mikil andstaða var við uppgreiðslugjald hjá t.d. verkalýðshreyfingunni og stjórnarandstöðu. Það má m.a. sjá í þingumræðum og innsendum athugasemdam ...*“ og síðar: „*Það kann því að vera að raunveruleg ástæða fyrir því að almennt uppgreiðslugjald var ekki sett á hafi verið sú að stjórnámálamenn vissu að það yrði óvinsælt*“. Sem sagt, hér var fyrst og fremst um að ræða pólitískar ákvarðanir stjórnvalda, Alþingis. Samt er hér, eins og víða annars staðar í skýrslunni, látið að því liggja að allt sem miður fór, eða var öðru vísi en „rannsóknarnefndinni“ þóknaðist, hafi verið mistökum eða vankunnáttu stjórnenda ÍLS að kenna !

Nauðsynlegt er að benda á og undirstrika að **hliðstætt „varúðarákvæði“ við almennt uppgreiðslugjald er síðan að finna í reglugerð um fjár- og áhættustýringu Íbúalánasjóðs**, nr. 544/2004, 7. gr., sem er svohljóðandi: „*Ef sýnt þykir að hefðbundnar áhættustýringaraðferðir og svigrúm sjóðsins við vaxtaákvörðun nægi ekki til að verja hag sjóðsins skal ráðherra, að fenginni umsögn stjórnar Íbúalánasjóðs um nauðsynlegar aðgerðir, gefa út reglugerð um greiðslu þóknunar fyrir aukaafborganir og uppgreiðslu ÍLS-veðbréfa. Skal sú þóknun vega upp að hluta eða öllu leyti mismuninn á uppgreiðsluverði ÍLS-veðbréfs og sambærilegs íbúðabréfs*“. Og í öllum skuldabréfum sjóðsins, ÍLS – veðbréfunum, er að finna ákvæði þar sem heimildar þessarar er getið. Rétt er því að benda á að í 3. hefti, undirkafla 17.2.4., bls. 258 er að finna ábendingu um þessa heimild og segir þar: „**Ráðherra skal setja gjald á uppgreiðslur viðskiptavina sjóðsins ef aðrar leiðir eru ekki færar til að verja hag hans skv. reglugerð nr. 544/2004. Slíkar aðstæður eru einmitt um þær mundir þegar þetta er skrifað**“, og litlu síðar: „**Má því segja að ráðherra hafi brotið reglugerðina. Þetta gjald er hægt að setja á nú og koma þannig í veg fyrir að sjóðurinn verði fyrir frekara tapi af völdum uppgreiðslna**“. Allur vandinn og tapsáhættan væri þar með leystur, - um hvað snýst þá allt þetta mál ef lausnin er fyrir hendi og svona einföld !? Hvaða tilgangi þjóna allar ádeilur og árásir „rannsóknarinnar“ á stjórn og stjórnendur ÍLS, - sem í raun hefðu átt að beinast að stjórnvöldum, - varðandi niðurfellingu uppgreiðsluheimildar íbúðabréfa, niðurfellingu uppgreiðslugjalds á ÍLS veðbréf og ályktanir um „meint“ tap sjóðsins af öllu þessu, ef lausnin að álit nefndarinnar fólst í því að ráðherra setti á uppgreiðslugjaldið, að fenginni tillögu stjórnar sjóðsins þar um, og leysti þannig vanda sjóðsins ? Og þetta hefði að sjálfsgöngu verið hægt að gera ef stefnt hefði í að sú „útópía“ í

reikningskúnstum „rannsóknarnefndarinnar“ um tap ÍLS, að allir greiddu upp sín lán í ársbyrjun 2013, yrði að veruleika. Rétt er að benda hér á að þessi „lausn“ var ekki fyrir hendi varðandi uppgreiðslurnar sem sjóðurinn varð fyrir á árunum 2004 – 2005 þar sem þá var eingöngu verið að greiða upp eldri lán, tengd húsbrefunum (ekki hin nýju ÍLS – veðbréf) en þar var enga slíka heimild um uppgreiðslugald að finna.

Rétt er loks að minna hér á að ÍLS tók í nóvember 2005 upp tvöfalt, valkvætt vaxtastig sem lið í því að verjast uppgreiðsluáættu. Í 1. hefti, 4. kafla, bls. 140 segir: „Frá því í des. 2005 og út júní 2012 hafa 57 % af nýjum lánum sem sjóðurinn hefur veitt verið í þessum flokki, og ber þá lántakandinn alla uppgreiðsluáættu vegna lánsins“.

Mikið er fjallað um sjálf skuldabréfaskiptin, sem kölluð eru „feigðarflan“, og svokallað „skiptiálag“ við skiptin á húsbrefum í íbúðabréf sem fram fóru á miðju ári 2004. Það var vissulega flókið og viðamikið verkefni sem kallaði á ráðgjöf og aðstoð utanaðkomandi aðila. Niðurstaðan var að velja til þess verks erlenda ráðgjafa og að lokum var samið við Deutsche Bank um verkefnið. Erfitt var talið að gera upp á milli íslensku viðskiptabankanna, sem þó komu til greina, m.a. vegna hugsanlegra hagsmunarárekstra. Fleiri aðilar voru til kallaðir við þetta verkefni, bæði opinberir- og einkaaðilar. Nokkuð skiptar skoðanir voru um ákvörðun „skiptiálagsins“ og var að lokum farið „bil beggja“ en ekki gengið eins langt og ýtrustu álit töldu eðlilegt. Hér mátti búast við ágreiningi og skiptum skoðunum og að í ljósi reynslu að skuldabréfaskiptunum loknum, jafnvel árum síðar, væri hægt að gagnrýna þær ákvarðanir sem þarna varð að taka. Þó rannsóknarnefndin telji þá ákvörðun á álagi sem að lokum var ákveðið „óforsvaranlega“, er rétt að vitna til skýrslu Ríkisendurskoðunar „Um aðdraganda og gerð lánasamninga ...“, frá því í nóvember 2005, þar sem fjallað er um þetta mál. Þar segir m.a. í 6. kafla „Niðurstöður Ríkisendurskoðunar“: „Að mati Ríkisendurskoðunar **er ekki hægt að gagnrýna íbúðalánasjóð fyrir ákvörðun skiptiálagsins.** Sjóðurinn tók mið af tillögum rágjafa sinna og fór ef eitthvað var nokkru vægar í sakirnar en þeir lögðu til. Þá verður að ætla að skiptiálagið hafi verið hæfilegt í ljósi markmiða stjórnvalda með skiptunum. Þau fólust í því að skipta umtalsverðu magni og tryggja með þeim hætti skjóta og örugga verðmyndun með íbúðabréf“. Ekki verða hér höfð fleiri orð um þetta en sjálfsagt verða endalaust um það skiptar skoðanir.

Nú er sagt að allt þetta ferli hafi verið alvarleg afglöp af hálfu stjórnenda sjóðsins. Því er hér með alfarið hafnað, farið var í megindráttum eftir stefnumótun stjórnvalda og ráðgjöf sérfræðinga við breytingar þessar s.s. Deutsche Bank (London) og CAPTO, sænskra fjármálaráðgjafa. Ekki er að sjá í yfirliti nefndarinnar um viðmælendur að hún hafi haft neitt samband við þessa ráðgjafa eða leitað upplýsinga hjá þeim um málsmeðferðina. Er þó ótal sinnum í skýrslunni tekið fram og bent á að sjóðurinn hefði gert reikningsvillu við skuldabréfaskiptin sem leitt hefði til umtalsverðs tjóns (kemur fyrir á síðu eftir síðu, nánast eins og þráhyggja einhvers skýrsluhöfundar) en ekki haft fyrir því að leita upplýsinga um málið hjá ráðgjafanum, Deutsche Bank. Einnig er fullyrt að stjórnendur hafi ekki farið eftir eða ekki skilið ráðgjöf CAPTO við áhættustýringu en ekki er að sjá að nokkurn tíman hafi verið leitað upplýsinga eða rætt við þá aðila.

Lánasamningar við banka og sparisjóði:

Hér mætti skrifa langt mál en mikið er búið að fjalla um þessa samninga áður og skal í því sambandi vísað til skýrslu Ríkisendurskoðunar um mál þetta frá því í nóvember 2005. Sjóðurinn var vissulega í

miklum erfiðleikum með uppgreiðslufé vegna útlána bankanna og leitaði allra leiða til að ávaxta það fé í samræmi við fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Reynt var að „geyma“ það í Seðlabankanum en með innlánnum þar var ekki hægt að uppfylla skilyrði áhættustýringarstefnu sjóðsins um verðtryggingu og langan binditíma, samsvarandi útlánnum sjóðsins. Auk þess var sú ávöxtun sem bankinn bauð ekki talin ásættanleg af hálfu sjóðsins. Margir fundir voru haldnir og samtöl og símtöl við bankastjóra og ráðherra. Um það vitna m.a. umsagnir bankastjóra í rannsóknarskýrslunni. Í 2. hefti, kafla 10.2 „Samskipti ÍLS við Seðlabanka ...“, bls. 179 segir m.a.: „Eiríkur Guðnason, fyrrverandi seðlabankastjóri, sagði Íbúðalánasjóð hafa leitað til Seðlabankans um að leggja þar inn fé sjóðsins síðla árs 2004 og/eða snemma árs 2005. Hann og Guðmundur Bjarnason hefðu átt fleiri en eitt símtal um það en Guðmundur hefði ekki verið ánægður með þau vaxtakjör sem buðust á viðskiptareikningi í Seðlabankanum og því leitað annað. Íbúðalánasjóður hafði ekki heimild til að kaupa innstæðubréf af Seðlabankanum sem gáfu hærrí vexti þar sem Íbúðalánasjóður var ekki skilgreindur sem fjármálafyrirtæki. Auk þess bauð Seðlabankinn ekki verðtryggða vexti til langs tíma en þar sem skuldir sjóðsins voru verðtryggðar var áhættuminnst að ávaxta fé sjóðsins einnig á verðtryggðum vöxtum. Þótt Íbúðalánasjóður hefði getað keypt innstæðubréf hefði það því ekki getað leyst vandann nema að hluta“. Allt rennir þetta stoðum undir þann málflutning sem uppi hefur verið hafður af stjórnendum ÍLS um þetta mál og er hér staðfest bæði af seðlabankastjóra og/eða sjálfri rannsóknarnefndinni.

Skömmu áður en undirritaður lét af störfum átti hann viðræður við núverandi bankastjóra Seðlabanka Íslands, Má Guðmundsson, um viðskipti og vaxtakjör sjóðsins við S.Í. Kom þar fram það álit bankastjórans að í raun ætti sjóðurinn ekki að vera í neinum viðskiptum þar heldur aðeins við viðskiptabankana þar sem sjóðurinn væri ekki fjármálastofnun í skilningi laga. Enn er það því svo að ÍLS nýtur ekki „bestu“ kjara í viðskiptum við S.Í. eins og bankar og sparisjóðir og á ekki rétt á að kaupa svo kölluð „innstæðubréf“ sem bera betri kjör en almennir viðskiptareikningar svo sem fram kemur í tilvitnuðu samtali rannsóknarnefndarinnar við Eirík Guðnason f.v. bankastjóra S.Í.

Rétt er að hafa í huga, þegar rætt er um að ÍLS hafi endurfjármagnað útlán bankanna með „lánasamningunum“, að fé það sem ÍLS lagði inn í Seðlabankann fór óðar aftur til bankanna til útlána hjá þeim. Um það er hægt að vitna með samanburði á innlögnum ÍLS á reikningi í S.Í. og skoðun á útlánnum S.Í. til bankanna á sama tíma. Má þar aftur vitna til 2. heftis, kafla 10.2., bls. 180, þar sem segir: „Birgir Ísleifur Gunnarsson, fyrrverandi seðlabankastjóri, tók í raun undir það að peningarnir hefðu farið aftur út í bankakerfið frá Seðlabankanum hefðu þeir verið lagðir þar inn. Aðspurður hvort ekki hefði verið minna þensluhvetjandi að Íbúðalánasjóður hefði sett féð í Seðlabankann en að lána það til banka og sparisjóða sagði hann í skýrslutöku: „Jú, jú, en það fer náttúrulega út úr Seðlabankanum aftur í öðru formi til bankanna ...““. Svo mörg voru þau orð ! Kenningin um endurfjármögnun ÍLS á bankalánunum stenst því engan veginn.

Til viðbótar má minna á að bankar og sparisjóðir voru búnir að lána á annað hundrað milljarða (130 – 140 mia. kr.) þá þegar, þegar ÍLS gerði fyrstu samningana um ca. 45 milljarða kr. og héldu áfram að lána mörg hundruð milljarða, líklega um 500 alls, til svokallaðra íbúðalána en ÍLS gerði samtals lánasamninga fyrir um 90 milljarða kr. Kenningin um endurfjármögnun heldur því ekki vatni ! Hagnaður ÍLS af þessum samningum er talinn geta numið um 20 milljörðum kr. eða meir, framreiknað, sé miðað við að féð hefði verið ávaxtað í Seðlabankanum. Þá sýndi reynslan að innheimta þessara lána var ívið betri (eða vanskil minni) en almennra lána ÍLS. Almennu telur sjóðurinn þetta vera góð lán og hlutfallslega vel tryggð.

Með lánasamningunum tryggði ÍLS bæði langan lánstíma og verðtryggð kjör á þessum lausafjármunum sjóðsins í samræmi við ákvæði í fjár- og áhættustýringarstefnu hans. Hagsmunir sjóðsins voru þar með betur tryggðir og misvægi í líftíma eigna og skulda afstýrt. Fyrirhuguð samningsgerð um lánasamninga við banka og sparisjóði var rædd við og kynnt fyrir Fjármálaeftirlitinu á fundum í desember 2004. Ekki var beðið um samþykki FME við samningsgerð þessari á því stigi en **telja verður öruggt að FME hefði greint frá því hefði stofnunin talið samningana ólöglega**. Í svari FME til Ríkisendurskoðunar vegna úttektarinnar á lánasamningunum bendir FME m.a. á að hvergi í lögum né í reglugerð um fjárhag og áhættustýringu ÍLS sé að finna skilgreiningu eða afmörkun á því hvað teljist til hefðbundinna áhættustýringaraðferða. Síðan segir: „*Verði því ekki séð að Íbúðalánasjóður (svo) hafi verið óheimilt að gera umrædda lánasamninga sem lið í áhættustýringu sinni*“.

Þá skal þess getið að lánasamningarnir voru gerðir með vitund og vilja félagsmálaráðuneytisins. Sérstakur lögfræðilegur ráðgjafi sjóðsins á þeim tíma, Árni Páll Árnason, aðstoðaði starfsfólk sjóðsins við samningagerðina og fylgdi þeim eftir, m.a. með gerð viðbótarskilmála sem síðar komu til. Auk þess samdi hann að beiðni ÍLS ítarlega álitserð, dags. 11. júlí 2005, um fjármál og áhættustýringu svo og ríkisábyrgðir á skuldbindingum sjóðsins. Þá var að lokum Ríkisendurskoðun, að tilhlutan félagsmálanefndar Alþingis, fengin til að gera ítarlega rannsókn og úttekt á samningum þessum og skilaði um það mál skýrslu sem dagsett er í nóvember 2005, svo sem áður hefur komið fram. Niðurstaða þeirrar skýrslu er m.a. svohljóðandi: „... *verður að mati Ríkisendurskoðunar ekki annað ráðið af fyrirbyggjandi gögnum en að Íbúðalánasjóði hafi með framangreindum aðgerðum (lánasamningunum, innsk. mitt) tekist að forða sjóðnum frá yfirvofandi tjóni í formi neikvæðs vaxtamunar og komið á þokkalegu jafnvægi milli eigna og skulda hans. Aðgerðirnar sem slíkar sýnast því hafa tryggt fjárhagslega hagsmun sjóðsins með nokkuð viðunandi hætti*“. Og aðeins síðar segir: „*Þó svo að ýmsir efist um lögmæti umræddra áhættustýringaraðgerða Íbúðalánasjóðs og útboðs hans á íbúðabréfum verður ekki fram hjá því litið að sú niðurstaða Fjármálaeftirlitsins er afdráttarlaus að lagaskilyrði séu fyrir umræddum aðgerðum. Ríkisendurskoðun gerir í sjálfu sér ekki sérstakar athugasemdir við þessa meginniðurstöðu Fjármálaeftirlitsins*“. Ótrúlegt er að sjá síðan hvernig rannsóknarnefndin telur sér sæma að gera svo lítið úr vinnu starfsfólks Ríkisendurskoðunar og áliti stofnunarinnar að geta kallað skýrslu þessa „**kattarþvott**“, eins og orðrétt segir í „rannsóknarskýrslunni“.

Auk þessa gerði Ríkisendurskoðun, að beiðni félags- og fjármálaráðuneyta, úttekt á fjárhagsstöðu ÍLS árið 2006 (sjá áður tilvitnun í kaflanum um „Hækkun láns hlutfalls í 90%“ í greinargerð þessari). Niðurstaða þeirrar skýrslu er sú að Ríkisendurskoðun svarar ráðuneytunum: „...*að ólíklegt sé miðað við hinar gefnu forsendur að eiginfjárhlutfall Íbúðalánasjóðs stefni niður fyrir áskilin hlutföll í fjárfjárlegri framtíð. Af þeirri niðurstöðu leiðir jafnframt að ólíklegt er að reyna muni á ríkisábyrgð á skuldbindingum Íbúðalánasjóðs*“. Rétt er að vekja sérstaklega athygli á að þessi skýrsla Ríkisendurskoðunar er gerð í október 2006 eftir „árásir“ bankakerfisins á ÍLS á árunum 2004 og 2005, sem hann stóð þó af sér með þessum dómi og niðurstöðu Ríkisendurskoðunar. En eftir það kemur svo „hrunið“ sem vissulega hafði áhrif á stöðu og afkomu ÍLS, þó ekki væri í neinni líkingu við algjört hrun flestra annarra fjármálastofnana.

Einnig hér lítilsvirðir „rannsóknarnefndin“ Ríkisendurskoðun og segir í sinni skýrslu: „*Skýrsla Ríkisendurskoðunar var villandi og gaf stjórnámálamönnum og stjórnýsly falskt öryggi ...*“ Er það svo sem í samræmi við aðra lítilsvirðandi dóma rannsóknarnefndarinnar á störfum eftirlitsstofnana.

Hér er rétt að minna á það í nokkrum orðum að með „neyðarlögnum“, lög nr. 125/2008 sem samþykkt voru á Alþingi 7. okt. 2008 í tengslum við hrunið, var sett ákvæði í lög um húsnæðismál um að Íbúðalánasjóði væri heimilt: „**Að kaupa eða endurfjármagna skuldabréf fjármála fyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði**“. Nokkur fundahöld urði í framhaldi af þessari lagasetningu milli ÍLS og fjármálastofnana, með aðild Seðlabanka Íslands, undir forsæti þáverandi félagsmálaráðherra Jóhönnu Sigurðardóttur. Ekkert varð þó af yfirtöku eða kaupum sjóðsins á skuldabréfum bankanna að þessu sinni. Síðar leiddu umræður milli aðila þó til þess að sjóðurinn keypti skuldabréf af nokkrum sparisjóðum á árunum 2009 og 2010 að upphæð um 30 milljarðar kr. Var þetta að hluta liður í því að endurfjármagna sparisjóðina og útvega þeim lausafé, sem á þessum tíma var mjög af skornum skammti, ef það mætti verða þeim til bjargar. Íbúðalánasjóður þótti þá enn á þessum tíma, þrátt fyrir erfiðleika vegna afleiðinga hrunsins, fær um að aðstoða við að bjarga sparisjóðakerfinu í landinu.

Þá skal að lokum bent á það hér að síðast liðinn vetur starfaði á vegum Velferðarráðuneytisins starfshópur um málefni ÍLS og framtíðarhlutverk. Skilaði hann af sér „Skýrslu starfshóps um framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk ÍLS, apríl 2013, Velferðarráðuneytið“. Þar er m.a. að finna tillögur um aðgerðir vegna núverandi rekstrarvanda Íbúðalánasjóðs og hljóðar ein þeirra svo: „**ÍLS leiti allra leiða til að koma handbæru fé í ávöxtun, til dæmis með kaupum á lánasöfnum**“. Hljóðar kunnuglega, er það ekki svo ?

Útgáfa og sala íbúðabréfa með sjóðinn „fullan af peningum“ – Kaup á eigin bréfum sjóðsins:

Varðandi þessar aðfinnslur má e.t.v. segja að gott sé að vera vitur eftirá. Vissulega eru réttmætar ábendingar og aðfinnslur varðandi það að hafa staðið að „*umfangsmikilli*“ skuldabréfaútgáfu á sama tíma og sjóðurinn glímdi við það að koma fyrir eða finna réttan farveg fyrir mikið magn af lausafé. Fráleitt er þó að halda fram að hér kunni að hafa verið um lögbrot að ræða, enda engan rökstuðning að finna fyrir þeirri ályktun eða fullyrðingu. Finna má í svari FME til Ríkisendurskoðunar það álit að ákvörðun Íbúðalánasjóðs um að halda áfram útgáfu íbúðabréfa óðháð þróun uppgreiðslan hafi þó ekki farið í bága við lagaheimildir sjóðsins. Einnig má benda á áður tilvitnaða greinargerð lögfræðilegs ráðgjafa ÍLS, Árna Páls Árnasonar, um fjárhag og áhættustýringu ÍLS, en þar segir m.a.: „*Í því sambandi þarf þó að hafa í huga að sjóðnum ber skv. 1. tölul. 9. gr. laganna að sinna viðskiptum með skuldabréf sem sjóðurinn gefur út. Sjóðurinn þarf því líka að gæta þess að framboð íbúðabréfa sé nægjanlegt til að tryggja eðlilega verðmyndun með bréfin á markaði*“.

Rétt er að minna á að þessir mánuðir, haustið 2004 og framan af ári 2005, eru fyrstu mánuðir þessa nýja fyrirkomulags, þ.e. með útgáfu íbúðabréfa á almennum skuldabréfamarkaði. Gefin hafði verið út „útgáfu-áætlun“ fyrir banka og fjárfesta að reiða sig á. Talið var að ef sjóðurinn hætti allri útgáfu íbúðabréfa á þessum viðkvæma upphafstíma bréfanna væri markaði þeirra stefnt í hættu og þar með fjármögnunarmöguleikum ÍLS til frambúðar, einnig voru uppi umræður um hvort nýta mætti uppgreiðsluféð til útlána og þá í hvaða mæli. Benda má á bréf Ríkisábyrgðasjóðs 18. okt. 2004 þar sem því er haldið fram að ÍLS **geti ekki notað uppgreiðslur til útlána en svo spyr sjóðurinn nokkru síðar hvort nokkuð sé því til fyrirstöðu að nota uppgreiðslurnar í útlán ! Þetta sýnir þá óvissu sem uppi var og skiptar skoðanir sem stjórnendur ÍLS þurftu að takast á við**. Loks var útgáfa

íbúðabréfanna vaxtamyndandi og þurfti að hafa það í huga, sbr. einnig áður tilvitnað bréf Ríkisábyrgðasjóðs.

Í „rannsóknarskýrslunni“ er reynt að gera tortryggilegt að viðmælendur nefndarinnar hefðu gefið ólík svör við spurningum um þörf eða ástæðu fyrir áframhaldandi útgáfu íbúðabréfa. Svörin eru þó ekki „ólíkari“ en svo við nánari athugun að flestir viðmælendur nefndarinnar gefa fleiri en eina skýringu, enda voru ástæðurnar fleiri en ein, og flestir gefa upp sömu ástæðurnar ! Það sem nefnt var var t.d. **A)** vafinn á því hvort nota mátti uppgreiðslur til útlána (sbr. mismunandi álit Ríkisábyrgðasjóðs), **B)** þörf á vaxtamyndun, **C)** fyrirfram útgefin útgáfuáætlun og **D)** trúverðugleiki nýrrar útgáfu íbúðabréfa. Allt eru þetta svör sem eiga við og voru í umræðunni á þessum tíma og ekki minnsta ástæða til að gera lítið úr þeim eða gera þau ótrúverðug. Og **ummæli í svona rannsóknarskýrslu um að markmiðið með útgáfunni á þessum tíma hafi fyrst og fremst verið að „gera hosur sínar grænar fyrir erlendum fjárfestum“ verða að teljast með ólíkindum.**

E.t.v. er umdeilanlegt hve mikið átti að gefa út á hverjum tíma en rétt er þó að hafa í huga að á þessum sama tíma sem sjóðurinn er í áföngum að gefa út ný íbúðabréf er uppgreiðsluféð smám saman að koma inn. Nú er látið í verðri vaka að sjóðurinn hafi verið með 100 milljarða í höndunum þegar gefnir hafi verið út 60 „viðbótar“ milljarðar í nýjum íbúðabréfum. Þannig var ferlið að sjálfsögðu alls ekki ! Spurt er á einum stað í nefndarálitinu hvort ekki hefði verið nægjanlegt að gefa út bréf að upphæð ½ milljarður til að framfylgja útgáfuáætlun, halda trúverðugleika og ná farm vaxtamyndun. Sjálfsgagt hefðu útboð mátt vera minni en raun varð á **en fullyrt skal að sýndarútboð upp á ½ milljarð hefðu hvorki verið trúverðug né gefið rétta vaxtamyndun.** Sérstaklega er gert að umfjöllunaratriði í skýrslunni útboð íbúðabréfa sem fram fór hin 19. nóv. 2004. Stefnt var að því að taka tilboði í 3 milljarða en svo ákveðið að taka tilboði í 8 milljarða. Vissulega er hér mikill munur á, á viðkvæmum tíma. Rétt er að taka fram að fjölmörg dæmi eru um frávik frá áætluðu útboði og til þeirrar upphæðar sem að lokum er tekin. Slíkt fór ekki síst eftir kjörum þeirra tilboða sem sjóðurinn fékk hverju sinni. En í þessu tilviki var viss ástæða fyrir upphæðinni sem tekin var, sem rannsóknarnefndin virðist ekki hafa hirt um að skoða nánar, eða a.m.k. ekki gerð grein fyrir, hafi það verið „rannsakað“. Á þessum tíma hafði sjóðurinn ákveðið að gefa út nýjan flokk íbúðabréfa, með 10 ára lánstíma, svokölluð HFF 14 bréf. Talin var brýn þörf á því þar sem uppgreiðslurnar leiddu til þess að nauðsynlegt var að leita leiða til að stytta lánstíma á lántökum sjóðsins. Reyndar er þeirri ákvörðun hælt (einni af fáum) í nefndarálitinu. Og það var einmitt þarna í nóvember sem fyrsta sala HFF 14 bréfa fór fram. Þessi nýi flokkur fékk góðar viðtökur á markaði og sjóðnum buðust því góð kjör í útboði sem fram fór 19. nóv. 2004 og niðurstaða þess tilkynnt í Kauphöll Íslands 22. nóv. 2004. Alls bárust tilboð að nafnvirði 42.7 milljarðar kr. og var ákveðið að taka tilboði í flokknum HFF 14 að nafnvirði kr. 8 milljarðar kr. Ákveðið að taka svo stóru tilboði til að styrkja hinn nýja flokk strax í upphafi og stytta um leið lántöku-tíma sjóðsins.

Svipaðar skýringar og varðandi útgáfu/útboð íbúðabréfa má gefa varðandi það viðhorf að sjóðurinn hefði átt að kaupa upp „eigin bréf“. Það var ekki talið jákvætt fyrir þennan nýja markað sem við vorum að feta okkur inn á til að skapa sjóðnum tryggja stöðu til að fjármagna sig. Kaup á eigin bréfum á sama tíma voru talin leiða til ótrúverðugleika. En þetta orkaði tvímælis og ljóst er að sjóðurinn hefði tapað vaxtamun með slíkri aðgerð. Þá verður einnig að skoða málið í því ljósi að allt snerist á þessum tíma um að oft varð að takast á við erfið viðfangsefni sem kröfðust skjótra ákvarðana. Eftir á að hyggja og í ljósi reynslu getur þetta verið umdeilanlegt en var það varla í þeirri stöðu sem uppi var. Hér má skjóta inn að í áður nefndri „Skýrslu starfshóps um framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk ÍLS,

apríl 2013, Velferðarráðuneytið“, sem vitnað er til í lok kaflans hér á undan, **er ekki orðaður sá möguleiki að kaupa „eigin bréf“** þegar rætt er um núverandi vanda sjóðsins.

Tap á bankaverðbréfum í „hruninu“:

ÍLS þarf samkvæmt ákvæðum í fjár- og áhættustýringarstefnu sinni að liggja með mikið laust fé svo skiptir tugum milljarða kr. en stefna þessi er staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Er það til að geta mætt án forfalla nokkurra mánaða útgreiðslum lána til lánþega og nokkurra mánaða afborgunum af eigin lánnum. Þetta fé var ávaxtað eins vel og hægt var með lausafjárstýringu sjóðsins, oftast í hinum ýmsu fjármálastofnunum. Þetta á ekkert skylt við fullyrðingar rannsóknarnefndarinnar um að **sjóðunum hafi verið breytt úr lánasjóði í fjárfestingarbanka !** (Sjá 1. hefti 4. kafla, bls. 147: „Í stað þess að vera íbúðalánabanki varð hann að ríkisreknum fjárfestingarbanka“). Þetta er sjálfsgöð, eðlileg og nauðsynleg varúðarráðstöfun ÍLS sem lánasjóðs ! Fyrir hrun voru verðbréf bankanna með mjög góða ávöxtun og voru auk þess mjög hátt metin í lánshæfismati matsfyrirtækjanna. Hér var því talinn traustur og öruggur markaður til að ávaxta það lausa fé sem sjóðnum er skylt skv. reglugerð að hafa ávalt greiðan aðgang að. En svo kemur „hrun“, - sem einhverra hluta vegna virðist hafa farið fram hjá „rannsóknarnefndinni“, a.m.k. er ekki mörgum orðum eytt í að leiða tap fjármuna sjóðsins til þess atburðar, - sem hafði þau áhrif að á einni viku féll allt bankakerfið og bréf þessi urðu verðlaus. Reynt var í nokkrum tilvikum að breyta þessum bréfum í innistæður, sem voru samkvæmt neyðarlögum ríkisvaldsins ríkistryggðar og gerðar að forgangskröfum en skuldabréf urðu verðlítill eða töpuðust. Veit ég engan sem á annað borð átti slík bréf, með besta lánshæfismati sem hægt var að fá, sem ekki tapaði fé sínu, þannig tryggðu, í hruninu. Þó vissulega meggi nú spyrja sig hvort sjóðurinn hafi þarna verið í óþarflega mikilli áhættusækni og hefði átt að fara varlegar í sakirnar í þessu tilliti, veður því ekki mótmælt að af lausafjárstýringu með þessum hætti hafði sjóðurinn talsverðar tekjur. Er þess m.a. getið í skýrslunni þegar fjallað er um tap sjóðsins og áhættustýringaraðferðir, að á árunum 2004-2008 hafi lausafé skilað auknum vaxtatekjum, þó ekki sé reynt að skýra það nánar eða reikna út tekjurnar (sjá kaflann um „Áætlað tap ÍLS“ hér að framan). Varðandi afleiðingar „hrunsins“ er með öllu ómaklegt að kenna eingöngu um vangá eða skeytingarleysi stjórnenda sjóðsins !

Lánveitingar til leiguíbúða – Áhersla stjórnvalda á fjölgun leiguíbúða - Lánveitingar til byggingarverktaka:

Varðandi lánveitingar til leiguíbúða má sjálfsgött segja, a.m.k. í ljósi reynslunnar, að varlegar hefði mátt fara í einhverjum tilvikum og skoða mál af meiri varfærni. Mest munar þó um áhrif hrunsins á framvindu mála í þessu sambandi. Leigjendur misstu vinnu og laun, lentu í vanskilum með leigu eða sögðu upp leigusamningum, félögin lentu í rekstarerfiðleikum, vanskilum og gjaldþrotum. Einnig er **rétt að hafa í huga áherslu stjórnvalda (ráðherra og Alþingis) að fjölga leiguíbúðum og reyna að gera leigumarkaðinn raunhæfan valkost fyrir fjölskyldur að velja um sem búsetuúrræði.** Og sú umræða og áhersla virðist enn til staðar í dag. Strax á árinu 2001 gerðu félags- og fjármálaráðherrar með sér sérstakt samkomulag um átak í fjölgun leiguíbúða þó minna yrði e.t.v. úr því átaki en fyrirhugað var og efni stóðu til. Ekki verður það mál rakið frekar hér.

En varðandi þau atriði sem helst eru gagnrýnd í skýrslunni, lánveitingar til Suðurnesja og á Austurland er rétt að minna á að þar var í undirbúningi mikið atvinnuátak og allar áætlanir lutu að því að verulega þyrfti að fjölga íbúðum á báðum þessum svæðum. Ekki var óeðlilegt að stór hluti þess húsnæðis væri hugsað sem leiguíbúðir þar sem gert var ráð fyrir miklum fólksflutningum inn á þessi landsvæði og líklegt að fólk væri ekki tilbúið til umtalsverðra fjárfestinga í íbúðarhúsnæði til að byrja með. Í viðræðum við og í skýrslutöku hjá „rannsóknarnefndinni“ lýsti undirritaður þessari atburðarás nokkuð ítarlega og nefndi m.a. fundahöld á Austurlandi og skýrslugerð sem stuðst var við þar sem áætlað var að þörf væri fyrir a.m.k. 500 nýjar íbúðir á svæðinu. Ekki datt undirrituðum í hug á þeim tíma að einn aðalhöfundur skýrslugerðar þessarar væri jafnframt einn „rannsakandinn“ sem sat fyrir framan hann og sá hefði **ekki aðeins áætlað þörf fyrir 500 íbúðir heldur allt frá 581 íbúð að 857 nýjum íbúðum á svæðinu frá 2002 til ársins 2008 eins og lesa má í Rannsóknarskýrslu frá Háskólanum á Akureyri frá 2005, „Samfélagsáhrif álvers- og virkjunarframkvæmda á Austurlandi“.** Í það minnsta kom það ekki fram á fundi þessum, enda var sá ekki spurður ! Síðan er að finna mjög harða gagnrýni á sjóðinn fyrir að lána á árunum 2003 – 2010 um 15 milljarða kr. til kaupa á 1800 íbúðum, þar af 480 nýjum, í Fjarðabyggð og á Fljótsdalshéraði. Tölur þessar rengir undirritaður og telur að um mikið færri íbúðir hafi verið að ræða. Kannað var hjá ÍLS hvernig þessi 1800 íbúða tala gæti verið tilkomin. Þarna munu vera taldar allar lánveitingar á Austurland, frá Vopnafirði til Hornafjarðar en ekki aðeins í tveimur sveitarfélögum, Fjarðabyggð og Fljótsdalshéraði. Þar munu lánveitingarnar hafa verið um 1400. Þarna getur verið um að ræða fleiri lánveitingar til sömu íbúðar. Ekki er óalgengt að til nýbyggingar séu veitt tvö til þrjú lán (fokheldislán, viðbótarlán og fullnaðarlán). Einnig gengu íbúðir kaupum og sölum á þessum tíma og voru veitt ný lán vegna slíkra viðskipta. Loks getur hafa verið um viðhalds og endurbótalán að ræða. Þá telur ÍLS að lánveitingar til nýrra íbúða geti hafa verið um 480-500 en þar af voru aðeins 290 lán til leiguíbúða, aðrar lánveitingar voru til einstaklinga sem voru að byggja á svæðinu. En jafnvel þó talan um 480 nýjar íbúðir væri rétt er fullyrðingin í skýrslunni, um að spár um íbúðarþörf hafi staðist (580 – 850 íbúðir) en byggt hafi verið langt umfram metna þörf, alröng m.v. það sem hér greinir og á að minnsta kosti alls ekki við um lánveitingar íbúðalánasjóðs til þessa landsvæðis.

Svipaða sögu má segja varðandi Suðurnesin þar sem mikil atvinnuuppbygging var áætluð en lítið hefur orðið úr enn sem komið er. Þá hafði fjöldi nýrra leiguíbúða á Miðnesheiði sem komu inn á markaðinn á þessum árum veruleg áhrif á þróun mála.

Í þessu samhengi er einnig vert að hugleiða hvort ÍLS gat, eða var heimilt, að mismuna umsækjendum um lán frá sjóðnum, t.d. eftir landsvæðum, með mismunandi lánshlutföllum eða eftir hugsanlegu sölu/endursölu verði íbúða ef viðkomandi uppfyllti skilyrði sjóðsins um lánveitingar. Vissulega hefði mátt herða kröfur um fjárhagslegan styrk og eigið fé leiguíbúðafélaganna fyrr og meira en gert var. Stöðugt var þó verið að herða á þessum reglum en það var ekki alltaf auðvelt að fylgja eftir eða sjá fyrir um afleiðingarnar. T.d. voru gerða kröfur um að stjórnarmenn leigufélaganna væru ekki í vanskilum við sjóðinn eða almennt á vanskilaskrá. Ef og þegar slíkt kom til og lánveitingu hafnað á þeim forsendum var bara haldinn fundur í viðkomandi félagi og „vanskilamanninum“ skipt út, oft fyrir annan fjölskyldumeðlim, eiginkonu, eiginmann, barn eða ættingja viðkomandi ! Við slíkum gjörningi var ekki auðvelt að bregðast. Þá er í „skýrslunni“ gagnrýnt að lánveitingar skuli miðaðar við kostnaðarverð/byggingarkostnað íbúða á svæðum þar sem búast mátti við að íbúðin stæði ekki undir þeim kostnaði við endursölu, þ.e. markaðsverð á viðkomandi svæði væri lægra en byggingarkostnaður. Mörg slík dæmi mætti nefna, tek eitt til umhugsunar sem er mjög minnisstætt. Lánsumsókn barst frá ungu fólki í Grímsey sem endurbyggt hafði gamalt hús. Kostnaður fór nærri 20

millj. kr. og heimild til lánveitingar eða réttur lántakanda 90 % eða 18 millj. kr. ! Söluverð þessa húss á markaði var ómögulegt að meta, nánast enginn markaður í Grímsey, e.t.v. 3 – 5 millj. kr. ? **Átti sjóðurinn að hafna þessari lánveitingu, - var það vilji stjórnvalda og Alþingis ?**

Einnig er í skýrslunni gagnrýnt að sami aðili skyldi bæði eiga byggingarfélag og leigufélag og seldi nýbyggingar úr byggingarfélaginu til leigufélagsins. Hér var ekki heldur auðvelt við að eiga þar sem **aðeins var heimilt að lána leigufélögum leiguíbúðalán en ekki byggingarfélögum !** Átti sjóðurinn þá e.t.v. að hafna lánveitingu til leiguíbúðafélags ef eigendur þess voru þeir sömu og áttu byggingarfélagið sem byggði viðkomandi íbúðir ? Hér var sannarlega „auðveldara um að tala en í að komast“ og spurning hvað var rétt eða rangt í þessu sambandi. Ljóst er að sjóðurinn hefur orðið fyrir miklu tjóni af erfiðleikum sem steðjað hafa að leiguíbúðafélögunum á undanförunum misserum en þar er að lang stærstum hluta hruninu og afleiðingum þess um að kenna og miklum væntingum um íbúafjölgun vegna atvinnuuppbyggingar sem ekki hefur síðan gengið eftir, a.m.k. ekki enn sem komið er.

Þá skal **vikid nokkrum orðum að lánveitingum til byggingaverktaka.** Lengst af hafa verið fyrir hendi heimildir til að lána byggingaraðilum, bæði einstaklingum og byggingaverktökum, lán út á íbúðir á byggingarstigi, oftast kölluð „fokheldislán“. Yfirleitt hafa ekki verið mikil tjón af slíkum lánveitingum til einstaklinga en meiri áhætta fylgt lánnum til byggingaverktaka sem því miður hafa stundum orðið gjaldþrota meðan á byggingartíma stóð. Til að tryggja sjóðinn betur fyrir slíkum hugsanlegum áföllum var krafist bankaábyrgðar. Við innkomu bankanna á íbúðalánamarkaðinn brá svo við að bankarnir neituðu byggingaverktökum einfaldlega um ábyrgðir til að taka lán hjá sjóðnum vegna framkvæmda. Verktakarnir urðu því að „sætta“ sig við lántökur hjá bönkunum sjálfum. Til að verktökunum væri kleift að fá lán hjá ÍLS varð því að gera einhverjar breytingar á þessu með ábyrgðirnar. Við athugun kom í ljós að nánast **aldrei hafði reynt á þessar bankaábyrgðir** vegna lána til byggingaverktaka. Því var fallið frá kröfu um bankaábyrgðir um sinn. Af hálfu rannsóknarnefndarinnar er þetta mjög gagnrýnt og talin ótrúleg óvarkárni af hálfu stjórnar og stjórnenda sjóðsins og eingöngu gert vegna hatrammrar samkeppni við bankana. Hið rétta er auðvitað það, eins og áður segir, að breytingin var gerð þar sem bankarnir veittu verktökunum alls ekki ábyrgðir vegna lántöku hjá ÍLS. Var því með kröfunni um bankaábyrgð í raun verið að hafna verktökum um lán hjá sjóðnum. Nú kann að vera að það hefði verið í lagi og í ljósi þeirra erfiðleika sem síðar fylgdu hefði e.t.v. verið gott fyrir sjóðinn að vera laus við þessi lán. Má m.a. geta þess að undirritaður lagði það til í stjórn sjóðsins, á stjórnarfundum þann 4. sept. 2008 að hætt yrði við lánveitingar til verktaka en afgreiðslu tillögunnar var frestað. Eftir hrúnið sem varð skömmu síðar voru engar framkvæmdir á vegum byggingaverktaka og tillagan því ekki tekin upp aftur. Nú hefur ÍLS ákveðið að hætta þessum lánveitingum. Því má svo að endingu bæta hér við að aðeins í mjög fáum tilvikum hefur reynt á þessar bankaábyrgðir enda voru flest þessi lán yfirtekin af íbúðarkaupendum, a.m.k. fyrir „hrun“. Og nú, þegar allir bankarnir sem veittu ábyrgðirnar eru hrundið, - og nýju bankarnir sem reistir voru á rústunum ekki yfirtekið ábyrgðir þessar, - sjá allir hversu gagnslitlar ábyrgðir þessar voru.

Fjárvaki ehf. – samskipti við Kaupfélag Skagfirðinga:

Ekki verður mörgum orðum eytt í þennan kafla í skýrslunni sem einkennist af dylgjum um pólitísk tengsl manna og einskis verðum vangaveltum um einstakling sem sýnt hefði áhuga á setu í stjórn Íbúðalánasjóðs, - hvaða tilgangi sem það svo þjónaði við „rannsókn“ á rekstri sjóðsins !!

Rétt er þó að greina frá því að samskipti og viðskipti Íbúðalánasjóðs við Kaupfélag Skagfirðinga (K.S.) hófust þegar ákveði var að hluti af starfsemi sjóðsins yrði annars staðar en á höfuðborgarsvæðinu. Var það þáttur í stefnu stjórnvalda á þessum tíma, - og er e.t.v. enn (?), - að starfrækja hluta af opinberri þjónustu utan höfuðborgarsvæðisins. Má nefna sem dæmi í því sambandi flutning Skógræktar ríkisins til Egilsstaða og Landmælinga Íslands til Akraness. Í samræmi við þessa stefnu var það ákvörðun þáverandi félagsmálaráðherra að hluti af starfsemi sjóðsins skyldi verða á Sauðárkróki. Var í framhaldi af því samið við K.S. um leigu á húsnæði og hafa þau samskipti alla tíð síðan gengið vel og sá þáttur í starfsemi sjóðsins sem þar hefur verið starfræktur alla tíð gengið mjög vel og verið farsæll fyrir sjóðinn, - og væntanlega einnig fyrir byggðarlagið svo sem lagt var upp með.

Viðskipti við fyrirtækið Fjárvaka ehf. hófust þegar ákveðið var að bjóða út innheimtu og viðskiptahugbúnaði fyrir sjóðinn. Upphaflegar hugmyndir voru þær að sjóðurinn kæmi sér upp eigin hugbúnaði og gæti sjálfur annast alla innheimtu. Sjóðurinn hafði sótt um beina aðild að Reiknistofu bankanna en verið hafnað. Þá voru einnig uppi raddir um óvissa framtíð Reiknistofunnar og að bankarnir væru jafnvel sjálfir, þ.e. hver og einn, að huga að eigin innheimtugerfum. Ráðgjafafyrirtækið VSÓ var fengið til að vinna útboðs- og verklýsingu en umsjónaraðili útboðsins var Ríkiskaup. All nokkur tilboð bárust í verkið og átti Fjárvaki lægsta tilboðið. Að útboðinu loknu annaðist Ríkiskaup í samráði við ÍLS val á verktaka og samninga við hann sem lægstbjóðanda í verkið. Þetta verklag telur rannsóknarnefndin ekki mikils virði en **reynir að setja pólitískan spillingar-stimpli á þennan gjörning**. Verkið gekk því miður ekki eftir eins og til var ætlast og var samið um verklok eða slit á samningnum með ákveðnum hætti.

Þá er þarna einnig sérstakur kafla um samskipti ÍLS og Sparisjóðs Hólahrepps en sá sparisjóður var aðili að upphaflegu útboði. Samstaf við fjármálastofnun var mjög mikilvægt og í raun algjörlega nauðsynlegt fyrir ÍLS til að fá aðgang að Reiknistofu bankanna. **Sótt hefur verið ítrekað um beina aðild sjóðsins að Reiknistofunni en þeim beiðnum ávalt hafnað jafnóðum**. Þar sem Sparisj. Hólahrepps var aðili að samningnum við Fjárvaka, og engin vandamál uppi varðandi efndir á þeim þætti, var mjög eðlilegt að sá hluti samningsins héldi áfram þó öðrum þáttum hans væri slitið. Stórmál er gert úr „áhættu“ ÍLS við að leggja 300 millj. kr. inn hjá sparisjóði þessum sem aðeins hafði hálfan starfsmann eða svo. Að vísu er ekki getið um menntun þess starfsmanns, - ef til vill hefur hann „bara“ verið bóndi ! Þó 300 millj. kr. sé e.t.v. há upphæð á ýmsa mælikvarða var sú upphæð aðeins brot af þeim fjármunum sem ÍLS var á þessum tíma með sem lausafé og þurfti að semja við banka og fjármálastofnanir um ávöxtun á. Hvað sem því líður voru þessar 300 millj. kr. endurgreiddar ÍLS eftir tæpt ár frá því þær voru lagðar þar inn með fullum umsömdum vöxtum, og það sem meira er, - sparisjóðurinn, eða arftaki hans, lifir enn þrátt fyrir hrún allra stóru bankanna og flestra sparisjóðanna.

Byggingarsjóður verkamanna – rannsókn ÍLS á íbúðapörf:

Hér er skotið inn nokkrum orðum um Byggingarsjóð verkamanna (BV) þó hann sé ekki sérstakt umfjöllunarefni „rannsóknarnefndarinnar“. Hans er fremur getið hér vegna umræðna um húsnæðismál að undanfögnu þar sem það félagslega lánakerfi er nú lofað og rætt um skemmdarverk f.v. félagsmálaráðherra, að afleggja þennan félagslega sjóð. Í 3. hefti, 16. kafla, undirkafla 16.2.3. „Undirbúningur að setningu laga nr. 44/1998 um húsnæðismál“, bls. 211 segir orðrétt: **„Á þessum tíma hafði mikill halli myndast á Byggingarsjóði verkamanna og var hann kominn í þrot og rúmlega það“**.

Hluti af nauðsynlegum breytingum á húsnæðislöggjöfinni 1998 var tilkominn vegna þess að BV var gjaldþrota. Honum hafði ekki verið lagt til fé vegna niðurgreiddra vaxta og var öfugur höfuðstóll hans um 16 milljarðar kr. um áramótin 1998/1999 samkvæmt stofnefnahagsreikningi ÍLS. Þessir 16 milljarðar væru nú í lok árs 2012 um eða yfir 40 milljarðar kr. framreiknaðir. Eru þá ótaldir þeir tugir milljarða kr. sem bæst hefðu við ef starfsemi BV hefði verið haldið áfram óbreyttri. Auk þess má hafa í huga að fjölmörg minni sveitarfélög voru komin í fjárhagslegar þrengingar og sum í algjört öngstræti vegna skuldbindinga þeirra vegna þessa „félagslega húsnæðiskerfis“. Það var því nauðsynleg björgunaraðgerð en ekki skemmdarverk að stokka þetta kerfi upp, það gat ekki með nokkru móti gengið áfram óbreytt. Íbúðalánasjóður hefur í nokkrum tilvikum neyðst til að taka þátt í endurskipulagningu fjármála einstakra sveitarfélaga sem komin hafa verið nánast í þrot vegna skulda sem að verulegu leyti mátti rekja til þessa félagslega íbúðalánakerfis. Afskriftir eða tölur sjóðsins vegna þessa nema umtalsverðum upphæðum.

Að lokum skal hér tilgreind ein setning úr skýrslu rannsóknarnefndarinnar, 1. hefti, 7. kafla „Rannsóknir á íbúðapörf“, undirkafla 7.2. „Skylda Íbúðalánasjóðs“, bls. 210 en þar er nefndin að rannsaka hvernig sjóðurinn hafi staðið, - eða ekki staðið, - sig við rannsóknir á íbúðapörf í landinu svo sem honum bar lögum samkvæmt. Er hér vitnað til umræðna á Alþingi: „Nokkrir þingmenn vöktu einnig máls á því að ákveðin sveitarfélög hefðu nýtt sér uppbyggingu félagslegra íbúða til að skapa atvinnu í sveitarfélaginu. Þeirra á meðal var Jóhanna Sigurðardóttir, sem sagði að í sumum sveitarfélögum hefði félagsleg aðstoð „frekar runnið til verktakaiðnaðarins en að leysa þörf láglaunafólks í sveitarfélögum“. Pétur H. Blöndal tók í svipaðan streng og taldi að það hefði verið byggt of mikið af félagslegum íbúðum til að halda uppi atvinnu á tilteknum stöðum. Guðný Guðbjörnsdóttir benti á að þörf væri á því að taka á vanda ákveðinna sveitarfélaga vegna bygginga á félagslegum íbúðum, sem hefðu „farið offari og notað byggingu félagslegra íbúða sem einhvers konar atvinnubótavinnu““. Þessi setning er hér tilgreind bæði til að vekja enn frekar athygli á því hver staða þessa félagslega íbúðalánakerfis var orðin að álit fjölmargra þingmanna, - en ekki síður **til að benda á hversu tilgangslaust það var í raun fyrir Íbúðalánasjóð að leita upplýsinga hjá sveitarfélögunum um skipulagsmál og framtíðarpörf á íbúðarhúsnæði**. Það var því ekki bara við Íbúðalánasjóð að sakast þó þessi þáttur í starfsemi hans hafi ekki gengið sem skildi og væri gagnrýndur af ýmsum, ekki síst sumum þingmönnum, sem þó höfðu þessa sögu að segja af framferði sveitarfélaganna í landinu.

Ómaklegar ásakanir og pólitískar dylgjur sem lagðar eru til grundvallar við útleggingu á ýmsum efnisatriðum nefndarinnar gera skýrsluna ótrúverðuga:

Finna má mjög pólitíska nálgun á ýmsum atriðum í skýrslunni, - ráðningarmál framkvæmdastjóra, vangaveltur um „pólitíska“ aðkomu og ráðningu Halls Magnússonar, sviðsstjóra þróunar og almannatengsla, sem sögð var gerð án auglýsingar (sem reynist að vísu rangt), sérstaklega er tilgreint að hann: „...átti sér ... sögu innan Framsóknarflokksins og hafði m.a. starfað sem blaðamaður á málgagni flokksins, Tímanum“. (Sjá 3. hefti. 15. kafli, bls. 193). Gerir það menn óhæfa til annarra starfa í þjóðfélaginu að mati rannsóknarnefndarinnar? Hrólfur Ölvisson, sem ráðinn var starfsmaður undirbúningsnefndar að stofnun sjóðsins, er tengdur við Framsóknarflokkinn og sagt að hann hafi jafnvel starfað með fyrrum ráðherrum flokksins (sjá 3. hefti, bls. 192). Dylgjur sem þarna er reynt að kom á framfæri, að því er virðist eingöngu til að lítilsvirða og draga úr trúverðugleika viðkomandi einstaklinga, geta varla átt að sjást í svona rannsóknarskýrslu. Þá hefur rannsóknarnefndin fyrir því „traustar heimildir“ að kaupfélagsstjóri Kaupfélags Skagfirðinga, sem „... var og er áhrifamaður innan Framsóknarflokksins...“, hafi sóst eftir setu í stjórn sjóðsins. Að vísu varð það aldrei og hverju skipti það þá fyrir „rannsóknina“? Enn má nefna og haft eftir Þór Saari, f.v. alþingismanni, sem mætti í skýrslutöku hjá nefndinni, að: „Forstjóri sjóðsins, stærstu fjársýslustofnunar landsins, hafi verið Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi ráðherra Framsóknarflokksins, og mikið af starfsfólki sjóðsins hafi verið félagar í Framsóknarflokknum“. Það síðasta í þessari setningu eru órökstuddar og ómálefnalegar fullyrðingar og enn og aftur með ólíkindum að slíkt sé tekið upp í skýrslu sem þessa.

Loks skal nefnt að í 3. hefti, kafla nr. 16 sem ber yfirskriftina: „Eftirlit með ÍLS og stjórnýslan í kring um hann“ er á bls. 219 talið við hæfi að vitna í tölvuskeyti frá áður nefndum Þór Saari til rannsóknarnefndarinnar, dagsett þann **30. maí 2013**. Það mátti ekki síðar vera til að komast í skýrsluna, - en mikilvægt virðist hafa verið talið að þetta kæmi þar fram. Þar eru viðhafðar dylgjur um mannráðningar, hafðar eftir Eiríki Guðnasyni f.v. Seðlabankastjóra (sem nú er látinn), sem hafa þegar verið hraktar og standast ekki skoðun. „Rannsóknarhagsmunir“ voru hinsvegar svo miklir hvað þetta atriði varðaði að það var sett í skýrsluna en þó með svohljóðandi fyrirvara: „Ef þetta er rétt ... þá liggur í augum uppi ...“ – en ekki var haft fyrir því, eða vannst ekki tími til, að kanna eða „rannsaka“ réttmæti þess sem fram kemur í dylgjum þessum !

Hverjir voru kallaðir í viðtöl og til skýrslugjafar, - hvernig var starfsfólk nefndarinnar valið og hver er bakgrunnur þess ?

Við lestur á skrá um þann mikla fjölda einstaklinga sem kallaðir hafa verið í viðtöl og skýrslugerð hjá rannsóknarnefndinni vekur talsverða athygli að finna hvergi nafn Helga F. Arnarsonar endurskoðanda hjá KPMG, þess einstaklings sem mest sá um ytri endurskoðun ÍLS öll þau ár sem „rannsóknin“ nær til. Hefði þó mátt telja eðlilegt að ræða við hann í ljósi framsetningar nefndarinnar á „meintu“ tapi ÍLS upp á 270 milljarða kr. svo og í ljósi þess að þegar eru fram komnar athugasemdir frá núverandi stjórnendum ÍLS um að tapið nemi 64 milljörðum kr. og þar af eru 92 % eða 59 milljarðar kr. vegna afleiðinga hrunsins. Einnig vekur það sérstaka athygli og er umhugsunarvert að nefndin skuli ekki hafa séð ástæðu til að ræða við fulltrúa Deutsche Bank sem annaðist ráðgjöf við skuldabréfaskipti þau sem mikið eru gagnrýnd, og marg sinnis ítrekað í skýrslunni, að sjóðurinn, eða ráðgjafar hans, hafi gert skekkju við útreikning á kostnaði við þessi skipti sem leitt hafi til umtalsverðs taps fyrir sjóðinn. Loks er sérkennilegt, vegna fullyrðinga í skýrslunni um skilningsleysi og mistök stjórnenda ÍLS við áhættustýringu sjóðsins, að ekki skuli hafa verið haft samband og/eða rætt við sérstaka ráðgjafa ÍLS á því sviði, sænska fjármálaráðgjafafyrirtækið CAPTO !

Telja verður líklegt að forsætisnefnd Alþingis hafi viljað vanda vel til við val á þeim einstaklingum sem fengnir voru til setu í **Rannsóknarnefnd Alþingis um Íbúðalánasjóð**.

En spyrja má hvernig **starfsfólk** þessarar rannsóknarnefndar var valið og hvernig var kannað hæfi þess og hlutleysi til svo mikilvægra en jafnframt viðkvæmra starfa þar sem hætta gat verið á hagsmunaárekstrum og mikið í húfi fyrir mannorð þeirra einstaklinga sem rannsóknin hlaut að beinast að? Starfsmenn banka og fjármálafyrirtækja eru þar á meðal, s.s. fyrrverandi starfsmaður Kaupþings/KB-banka, framkvæmdastjóri fjárstýringarsviðs SagaCapital og síðar forstjóri þess fyrirtækis er það var tekið til slitameðferðar. Hvað með hagsmunatengsl, hugsanlega árekstra vegna eldri ágreiningsmála, fyrirfram gefnar skoðanir o.s.frv? Undirrituðum er kunnugt um að f.v. starfsmaður KPMG-ráðgjafar og síðar sjálfstætt starfandi ráðgjafi, var ráðinn til ákveðinna verkefna hjá rannsóknarnefndinni en fljótlega látinn hætta af því að hann hafði unnið fyrir ÍLS og því hugsanlega of tengdur sjóðnum! Það var ekki talið ásættanlegt! Hverjir höfðu afskipti af því máli? Hins vegar voru tveir starfsmenn nefndarinnar fyrrverandi starfsmenn ÍLS. Hvernig var það starfsfólk fundið og valið? Var kannað hver sjónarmið og viðhorf þess fólks kynnu að vera til sjóðsins og f.v. stjórnenda hans?

Ég tel að ekki hafi síður verið ástæða til að skoða bakgrunn og vanda vel val á starfsfólki nefndarinnar en á nefndarmönnum sjálfum.

Hinn 25. september 2013,

Guðmundur Bjarnason,

f.v. framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs.

VIÐAUKI

við greinargerð f.v. framkvæmdastjóra Íbúðalánasjóðs

til stjórnskipunar- og eftirlitsnefndar Alþingis, dags. 25. sept. 2013,

vegna skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis um sjóðinn.

Á opnum fundi undirritaðs með stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis 26. sept. 2013 kom fram fyrirspurn um það hvernig staðið hafi verið að auka-útdrætti eldri húsbréfa sjóðsins vegna uppgreiðslna lánþega á útlánum og spurt um samkomulag ÍLS við lífeyrissjóðina um fyrirkomulag þessara útdráttá. Talið var að fyrirkomulagið og samkomulagið við lífeyrissjóðina hafi valdið ÍLS óhagræði og tjóni og vísað til umfjöllunar Rannsóknarskýrslunnar þar um.

Af þessu tilefni sendir undirritaður nefndinni hér með **viðauka** við áður innsenda greinargerð sem dagsett er 25. sept. 2013.

Málið snýst um þá varnaraðgerð sjóðsins vegna hugsanlegra uppgreiðslna eftir skuldabréfaskipti sjóðsins úr húsbréfum í íbúðabréf um mitt ár 2004 að skilja eftir húsbréf fyrir nær 100 milljarða króna (98.1 milljarður kr. í árslok 2004 samkv. ársreikningi ÍLS fyrir það ár) eða u.þ.b. ¼ hluta af um 400 milljörðum sem sjóðurinn skuldaði í húsbréfum fyrir skuldabréfaskiptin. Eins og allir vita urðu síðan uppgreiðslurnar miklu meiri en nokkrum gat dottið í hug eftir innkomu bankanna á íbúðalánamarkaðinn. Þá hugsuðum við, stjórnendur sjóðsins, okkur að hefja hlutfallslega uppgreiðslu húsbréfanna fyrir jafn háar upphæðir og uppgreiðsla fasteignaveðbréfa/húsbréfalánanna nam og greiða þá upp elstu húsbréfaflokkana fyrst og svo koll af kolli, krónu fyrir krónu. Rétt er að minna á að húsbréfaflokkarnir voru alls 26, aðeins fjórir þeirra taldir markaðshæfir (rafvæddir) en aðrir mjög litlir og illa markaðshæfir. Auk þess voru elstu flokkarnir, þeir fyrstu sem gefnir voru út 1989 og 1990, með heldur hærri vöxtum en þeir sem síðar komu.

Þessu fyrirhugaða fyrirkomulagi mótmæltu lífeyrissjóðirnir harðlega og töldu okkur ekki heimilt að draga út húsbréf úr hvaða flokki sem var heldur yrðum við að draga út bréf úr þeim húsbréfaflokki sem tilheyrði því láni sem greitt hafði verið upp. Við skoðuðum þetta vandlega og lögmenn innan sjóðsins töldu þetta hugsanlega rétt hjá lífeyrissjóðunum en vissulega mætti láta á þetta reyna. Þá hótuðu lífeyrissjóðirnir málssókn og þar sem vafi gat leikið á málinu taldi ég ekki rétt að fara með þetta mál fyrir dómstóla með tilheyrandi töfum og kostnaði heldur fallast á rök lífeyrissjóðanna, enda talið að hvort formið sem viðhaft væri skipti sjóðinn ekki miklu máli. Við féllumst því á óskir þeirra um aðferðarfræði við aukaútdrátt húsbréfanna. Það var ofurlítið flókið í upphafi að koma þessum útdrætti inn í ákveðið kerfi en þegar því var lokið, eftir fyrsta aukaútdráttinn, gekk málið fyrir sig með mjög einföldum hætti – og hefur gert alla tíð síðan. Skoðuð var dagsetning þess fasteignaveðbréfs

(húsbréfaláns) sem greitt hafði verið upp og þannig fundinn sá húsbréfaflokkur sem það tilheyrði og dregið út úr honum. Reglulega fóru fram aukaútdrættir húsbréfa eftir því sem fasteignaveðbréfin/húsbréfalánin greiddust upp og hafði þetta engin áhrif á stöðu mála innan sjóðsins. Mestu uppgreiðslurnar voru, svo sem vitað er, á síðari hluta ársins 2004, á árinu 2005 og nokkuð fram á árið 2006. Þá voru auka-útdrættir framkvæmdir nokkuð reglulega eftir því sem uppgreiðslur kölluðu á eða kröfðust.

Samkvæmt upplýsingum sem ég aflaði mér nýlega hjá sjóðnum, um stöðu mála, var síðasti aukaútdráttur vegna þessarar miklu uppgreiðsluhrinu framkvæmdur á árinu 2008 og var þá búið að draga út öll húsbréf á móti uppgreiddum fasteignaveðbréfum/húsbréfalánum til þess tíma. Síðan hafa uppgreiðslur verið svo litlar, þar til á árunum 2012 og 2013, að ekki var talið taka því að framkvæma aukaútdrætti jafn óðum og lán greiddust upp. Það var því ekki fyrir en á síðasta ársfjórðungi 2013 og í janúarmánuði á þessu ári, 2014, sem efnt var til þriggja aukaútdrátta húsbréfa í samræmi við uppgreidd lán á undanförunum misserum. Það er því fullur jöfnuður með uppgreiðslum lána og útdrætti húsbréfa nú um þessar mundir. Enn eru útistandandi hjá sjóðnum húsbréf að uppfærðu verðmæti þann 31. janúar 2014 sem nemur kr. 27,3 milljörðum enda talsvert enn ógreitt af fasteignalánum frá fyrri tíð. Hefur þetta form eitt og sér ekki skaðað sjóðinn svo nokkru nemi, ef undan er skilið það hagaræði sem hugsanlega var fyrir sjóðinn að geta fyrst dregið út elstu flokkana og einfaldað á þann hátt þetta óhentuga og aflagða húsbréfakerfi sem sjóðurinn bjó við og e.t.v. sparað örlítinn vaxtamun, svo öllu sé til skila haldið.

Vona að þessar upplýsingar gefi aðeins gleggri mynd af því sem um er að ræða.

Reykjavík, 22. febrúar 2013,

Guðmundur Bjarnason,

f.v. framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs