

Greinargerð vegna rangfærslna í skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði

Hallur Magnússon

Fyrirverandi sviðsstjóri
Þróunarsviðs Íbúðalánasjóðs

Ferúar 2014

Efnisyfirlit

Um skýrsluhöfund	3
Samantekt	4
Inngangur	8
Hæfi rannsakenda	9
Forsíða og efnistöð skýrslunnar	12
Mannorðsmeiðandi rangfærslur um ráðningu.....	16
Samráð við sérfræðinga ráðuneyta	20
Starfsmenn undirbúningsnefndar 90% lána.....	22
Deutsche Bank og skiptin	23
Ákvörðun um stóra íbúðabréfaflokka	23
„Áhættufjárfestingar Íbúðalánasjóðs“	25
Lögmæti lánasamninga	26
Vanþekking á eðli húsbrefakerfisins?	27
Vaxtaþróun útlána Íbúðalánasjóðs.....	29
Þróun hámarksláns Íbúðalánasjóðs.....	32
Innkoma banka á íbúðalánamarkað	34
Uppgreiðslugjald.....	38
Uppgreiðslur húsbrefalána ekki íbúðalána ÍLS	40
Aðför bankanna að Íbúðalánasjóði 2004.....	42
Varnir gegn uppgreiðslu húsbrefa	43
Útboð íbúðabréfa haustið 2004	44
Innleiðing innra eftirlits	47
Rannsóknir á íbúðaðþörf	48
Rannsóknir á íbúðaðþörf á Austurlandi.....	53
Þekkingarleysi rannsóknarnefndar á ferli leiguíbúðalána ÍLS?.....	55
Hrannar Magnússon bróðir Halls Magnússonar.....	58
Rannsóknarnefndin fjallar ekki um stefnumótunarskýrslu	59
Viðauki: „Húsnæði fyrir alla“	61

Um skýrsluhöfund

Ég, skýrsluhöfundurinn Hallur Magnússon, var ráðinn til Íbúðalánasjóðs í júlímánuði 1999 sem yfirmaður gæða og markaðsmála að undangenginni auglýsingu. Ég starfaði sem yfirmaður í Íbúðalánasjóði til loka ársins 2007 þegar ég hóf störf við eigið ráðgjafafyrirtæki.

Ég var í tímabundnu 90% leyfi tímabilið 1. júlí 2003 til 31. desember 2004 meðan ég vann sem verkefnastjóri í félagsmálaráðuneytinu að ósk félagsmálaráðherra við undirbúning almennra 90% íbúðalána og breytinga á skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs.

Þá var ég í tímabundnu leyfi frá 15. janúar til 1. ágúst árið 2006 meðan ég starfaði að sérverkefnum við Husbanken í Noregi að ósk þáverandi forstjóra Husbanken.

Ég var því beinn þátttakandi í stjórnunarteymi Íbúðalánasjóðs frá því rétt eftir stofnun sjóðsins 1. janúar 1999 til loka árs 2007 og hef því frá fyrstu hendi innsýn og þekkingu í starfsemi Íbúðalánasjóðs það tímabil.

Frá árinu 2008 hef ég ekki verið beinn þátttakandi í starfssemi Íbúðalánasjóðs, en vann að nokkrum afmörkuðum ráðgjafaverkefnum fyrstu misserin eftir að ég hætti hjá sjóðnum þegar stjórnendur óskuðu eftir starfskröftum mínum vegna þekkingar og fyrri reynslu hjá sjóðnum. Síðasta slíka verkefnið var unnið í maí og júní árið 2010.

Þetta ber að hafa í huga við lestur skýrslunnar.

Samantekt

- Skýrsla RNA á ÍLS er því miður uppfull af rangfærslum og oft á tíðum hæpnum áyktunum byggðum á veikum og jafnvel röngum forsendum.
- Efast má um hæfi nokkurra starfsmanna rannsóknarnefndarinn til að fjalla um Íbúðalánasjóð vegna tengsla við sjóðinn þótt hæfni þeirra á sínu verksviði sé í sjálfu sér ekki dregin í efa.
 - Annars fyrrverandi starfsmenn sem ekki voru sáttir við viðskilnað sinn við sjóðinn.
 - Hins vegar fyrrum lykilstarfsmenn banka sem á sínum tíma gagnrýndu Íbúðalánasjóð harðlega á opinberum vettvangi og hafa jafnframt hag af því að draga úr vægi gegndarlausra fasteignalána bankanna í þenslu árána 2004 – 2006 og hrúni fjármálakerfsins árið 2008.
- Efnistöð og umgjörð rannsóknarskýrslunnar eru afar hlutdræg og til þess fallinn að svarta mynd Íbúðalánasjóðs og þess fólks sem kom að þróun húsnæðismála á þeim tíma sem rannsóknarskýrslan spannar.

- Vegið er alvarlega að starfsheiðri mínum með grófum rangfærslum sem reyndar hafa verið leiðréttar, en standa enn án athugasemda í opinberri vefútgáfu rannsóknarskýrslunnar og munu að auki standa um ókomna tíð í prentútgáfu skýrslunnar.

Ég fer fram á opinbera afsökunarbeiðni Alþingis vegna þessa og að rangfærslurnar verði leiðréttar í opinberri vefútgáfu skýrslunnar.

Vegið er alvarlega að starfsheiðri fleiri einstaklinga með rangfærslum í skýrslunni.

- Eðlileg samráð var haft við sérfræðinga ráðuneyta við undirbúning skuldabréfaskipta og undirbúning 90% lána, andstætt því sem ranglega er haldið fram í rannsóknarskýrslunni.
- Ákvörðun um að skuldabréfaskipti sumarið 2004 þar sem horfið var frá fyrri hugmyndum um mörg lítil skipti húsbréfa og húsnæðisbréfa yfir í ný íbúðabréf var tekin eftir að ljóst var að forsenda skráningar hinna nýju íbúðabréfa í öflugt, evrópskt uppgjörshús, var að nýir skuldabréfaflokkar yrðu frá upphafi mjög stórir.

Slík skráning var forsenda alþjóðlegs markaðshæfis íbúðabréfanna. En í rannsóknarskýrslunni er ranglega er gefið í skyn að ákvörðun um stór skipti húsbréfa og húsnæðisbréfa hafi verið tekin vegna hagsmuna Deutsche Bank.

Ákvörðun um að velja Deutsche Bank sem ráðgjafa og samstarfsaðilja við skiptin var tekin síðar.

- Staðhæfingar um að Íbúðalánasjóður hafi valið að fjárfesta lausafé sitt í áhættufjárfestingar standast ekki skoðun. Íbúðalánasjóður gerði samninga við fjölda traustra fjármálafyrirtækja á íslenskum fjármálamarkaði í lausafjárfestingu sinni og dreifði þannig áhættunni. Það sem

sameiginlegt var með nánast öllum þessum fjármálafyrirtækjum var að þau voru metin AA+ og höfðu eiginfjárlutfall, CAD, yfir 20. Lágmarks CAD á þeim tíma var 8.

Núverandi mat íslenska ríkisins er nú BBB+. Það mat er unnt að yfirfæra á Seðlabanka Íslands.

- Lánasamningar Íbúðalánasjóðs við fjármálafyrirtæki í lok árs 2004 og 2005 þegar þurfti að fjárfesta mikið lausafé vegna mikilla uppgreiðslna, hafa gefið Íbúðalánasjóði milli 20 – 30 milljarða meira í vaxtatekjur en ef féð hefði verið lagt inn á Seðlabanka Íslands.
- Lánasamningar Íbúðalánasjóðs við fjármálafyrirtæki í lok árs 2004 og 2005 voru fullkomlega lögmætir þrátt fyrir staðhæfingar rannsóknarnefndarinnar um að svo hafi að líkindum ekki verið, enda er hvergi í skýrslunni færð af hálfu rannsóknarnefndarinnar rök fyrir þessum alvarlegu ásökunum í garð Íbúðalánasjóð.

Fjármálaeftirlitið staðfesti lögmæti samninganna á sínum tíma.

- Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði fer mikinn í umfjöllun sinni um uppgreiðslugjöld og sakar Alþingi og þá sem unnu að undirbúningi nýrra íbúðalána um herfileg mistök fyrir að setja ekki á sérstakt uppgreiðslugjald við uppgreiðslu íbúðalána ÍLS í lögum um húsnæðislán.

Vegna þessa ber að hafa eftirfarandi í huga:

- Sérsakt uppgreiðslugjald við uppgreiðslu íbúðalána stangast á við lög um neytendalán og útfærslu Alþingis á EES tilskipun. Hluti vaxtaálags á almenn íbúðalán er vegna uppgreiðsluáhættu.
 - Vaxtaálag á útlán Íbúðalánasjóðs til einstaklinga var og er því hærra en annars hefði orðið.
 - Mikilvægt var meðal annars vegna ríkisstyrkjareglna EES samningsins að Íbúðalánasjóður með sín ríkistryggðu útlán setti ekki upp viðskiptahindranir gagnvart bönkum ef bankar hygðust koma inn á húsnæðismarkaðinn. Sérstakt uppgreiðslugjald við uppgreiðslu íbúðalána er óumdeilanlega slík viðskiptahindrum.
 - Í sérlögum um húsnæðismál var félagsmálaráðherra gert heimilt að setja sérstakt uppgreiðslugjald á uppgreiðslur ef hætta skapaðist fyrir rekstur Íbúðalánasjóðs vegna mikilla og hraðra uppgreiðslna á íbúðalánnum. Sú sterka vörn er ennþá til staðar.
- Settar voru upp viðamiklar varnir gegn uppgreiðslu húbréfa þegar breytingar voru gerðar á íbúðalánakerfinu með því að haldið var eftir tæpum þriðjungji húbréfa sem unnt yrði að draga á móti húsréfalánnum sem yrðu greidd upp fyrir lokagjalddaga.

Andstætt því sem rannsóknarnefndin gefur í skyn þá hafa þær varnir skipt Íbúðalánasjóð miklu og fyrirkomulagið gengið snurðulaust fyrir sig þótt sjóðurinn hafi gert ákveðnar breytingar á fyrirkomulagi útdráttar vegna sjónarmiða lífeyrissjóðanna.

- Margþættar ástæður eru fyrir því að Íbúðalánasjóður hélt áfram útboðum íbúðabréfa þrátt fyrir uppgreiðslur haustið 2004, en rannsóknarnefndin gagnrýnir harðlega þau útboð þrátt

fyrir að Íbúðalánasjóður hafi ekki borið neinn fjárhagslegan skaða af þeim. Staðhæfingar rannsóknarnefndarinnar um að útboð íbúðabréfa haustið 2004 og vorið 2005 hafi aukið ójafnvægi milli inn- og útgreiðslna sjóðsins eru ekki réttar.

Útboð íbúðabréfa í nóvember 2004 var mikilvæg áhættustýringaraðgerð sem tókst vel. Um var að ræða útboð til að stofna 10 ára íbúðabréfaflokk sem – eins og rannsóknarnefndin bendir sjálf á – var afar mikilvægt að stofna. Vegna afar góðra kjara var unnt að taka tilboðum að fjárhæð 8 milljarða í stað 3 sem styrkti markaðshæfi 10 ára flokksins verulega.

Harkaleg gagnrýni rannsóknarnefndar á þetta tiltekna útboð er því með öllu óskiljanleg og er einungis unnt að skýra með því að rannsóknarnefndin hafi ekki aflað sér upplýsingar um eðli útboðsins.

Staðhæfing rannsóknarnefndarinnar um að í útboðum íbúðabréfa haustið 2004 og vorið 2005 hafi falist lögbrot er út í hött enda engin tilraun gerð til að færa lagaleg rök fyrir þeirri staðhæfingu

- Innleiðing innra eftirlits Íbúðalánasjóðs gekk allt of hægt. Hins vegar var það ekki vegna áhugaleysis framkvæmdastjóra og stjórnar Íbúðalánasjóðs einsog rannsóknarnefndi kýs að álykta.
- Íbúðalánasjóður lagði mikla vinnu og töluverða fjármuni til þess að uppfylla lagaskilyrði sitt um að fylgjast með íbúðaðörf í landinu, andstætt því sem rannsóknarnefndin heldur fram. Íbúðalánasjóður átti hins vegar í erfiðleikum með gagnaöflun þar sem lykilaðiljar neituðu að starfa með sjóðnum og aðiljum á hans vegum og veita umbeðnar upplýsingar.
- Íbúðalánasjóður lánaði alls til 480 nýrra íbúða á Austurlandi á árunum 2003 – 2010. Í skýrslu Byggingarannsóknarstofnunar Íslands, „Íbúðafjöldi og þörf á íbúðarhúsnæði á Austurlandi árið 2008“ sem kom út árið 2005 er gert ráð fyrir að íbúðaðörf á Mið-Austurlandi yrði 600 nýjar íbúðir á tímabilinu 2005–2008. Í skýrslunni kemur einnig fram að hámarksþörf gæti orðið 857 íbúðir.

Þung gagnrýni rannsóknarnefndarinnar á lánveitingar Íbúðalánasjóðs til nýbygginga á Austurlandi stenst því ekki.

- Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði virðist ekki gera sér fullkomlega grein fyrir eðli og ferli leiguíbúðalána Íbúðalánasjóðs frá því lánsvilyrði er greitt og þar til lánveiting er endanlega samþykkt og afgreidd.

Reyndar er umfjöllun rannsóknarnefndarinnar um leiguíbúðalán sjóðsins svo ruglingsleg að það er ekki unnt að sjá hvort nefndin skilji ferlið og hvort nefndin telji að leiguíbúðalán Íbúðalánasjóðs séu framkvæmdalán eða ekki.

Leiguíbúðalán sjóðsins eru ekki framkvæmdalán heldur eru þau afgreidd þegar framkvæmdum er að fullu lokið og lokaúttekt hefur verið gerð.

Lánin eru einungis afgreidd ef leigufélög geta sýnt fram eigið fé er nemur 10% af matsvirði leiguhúsnæðisins. Því getur leigufélag ekki fengið afgreitt leiguíbúðalán með einungis 500 þúsund króna eiginfjárframlagi eins og rannsóknarnefndin gefur í skyn.

- Rannsóknarnefnd Alþingis kýs að draga fram gera tortryggilegt að bróðir minn hafi unnið sem sumarstarfsmaður hjá Íbúðalánasjóði árið 2003 til að fylgja eftir og vinna með velheppnað spálíkan um fasteignamarkað sem nemendahópur úr Viðskiptaháskólanum á Bifröst hafði smíðað að frumkvæði kennara þar.

Ekki fæst séð að sumarstarfsmaður geti skipt máli í rannsókn þingnefndar á starfi Íbúðalánasjóðs, en vert að taka fram að það var ekki Íbúðalánasjóður sem valdi þann nemanda sem fylgja skyldi eftir verkefninu.

- Rannsóknarnefndin fjallar um vinnu stjórnvalda 1999 – 2012 varðandi stefnumótun í húsnæðismálum og hlutverk Íbúðalánasjóðs. Af einhverjum ástæðum vantar umfjöllun um vinnu stefnumótunarhóps sem Árni Páll Árnason þáverandi félagsmálaráðherra setti á fót í janúar 2010 og skilaði skýrslu sinni 10. mars 2010. Því eru niðurstöður stefnumótunarhópsins kynntur í greinargerð þessari.

Inngangur

Það urðu mér mikil vonbrigði að sjá skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð og fleira eftir að rannsóknarnefndin hafði varið rúmum kvartmilljarði króna af fé skattborganna til verksins.

Ég átti fjóra 5 til 7 klukkustunda fundi með nefndinni. Fyrst tvo óformlega fundi á árinu 2011 og síðan tvær yfirheyrslur árið 2012. Á öllum þessum fundum svaraði ég spurningum af fullum heilindum og lét nefndinni í té aragrúa gagna.

Eftir þá fundi og þær spurningar sem þar komu fram og eftir að ég áttaði mig á því að hluti starfsmanna rannsóknarnefndarinnar átti fortíð í samskiptum við Íbúðalánasjóð óttaðist ég að mögulega kynni skýrsla rannsóknarnefndarinnar í einhverjum tilfellum verða bjöguð.

En ég hafði ekki hugmyndaflug til að ímynda mér að rangfærslurnar og mistúlkarnar yrði þvítíkar sem raunin varð.

Rannsóknarnefndin hunsaði algerlega mannréttindabundinn andmælarétt aðilja sem hún ræðst að í skýrslunni. Má þar nefna fyrrum framkvæmdastjóra Íbúðalánasjóðs, forstjóra Fjármálaeftirlitsins og fyrrverandi Ríkisendurskoðanda sem nefndin ber að mestu að ósekju þungum ásökunum.

Að ekki sé talað um staðlausa stafi gagnvart grandvörum embættismanni með áratuga óflekkað mannorð sem vandaður fagmaður innan Seðlabankans, en hefði ekki getað nýtt andmælarétt sinn þótt rannsóknarnefndin hefði valið að veita þeim sem hún bar þungum sökum á hæpnum forsendum slíkan rétt, þar sem viðkomandi er látinn.

Í því samhengi er árás nefndarinnar á mannorð mitt með rangfærslum sem strax voru hraktar hjóm eitt.

Því er það ómetanlegt fyrir lýðræðið og grundvallarmannréttindi í landinu að stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis veiti þeim sem urðu fyrir ómaklegri gagnrýni tækifæri til andmæla á opnum fundum nefndarinnar og með því að senda inn greinargerðir.

Ég vil þakka Alþingi fyrir það tækifæri sem ég fékk á opnum nefndarfundi til að bera af mér sakir og svara spurningum stjórnskipunar- og eftirlitsnefndar Alþingis. Á slíkum fundi er einungis unnt að koma á framfæri hluta þeirra leiðréttinga og skýringa sem nauðsynlegt er í stöðu sem þessari.

Ég kýs því að nýta mér þau mikilvægu mannréttindi sem stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis veita mér og skila inn greinargerð vegna málsins.

Greinargerð mín tekur að sjálfsögðu mið af minni persónu, mínum viðhorfum og þeim þáttum sem fyrst og fremst beinast að mér í skýrslunni. En ég tek jafnframt á þáttum þar sem Íbúðalánasjóður og aðrir eru gagnrýndir að mínu mati að ósekju þótt það beinist ekki að mér persónulega.

Ég hefði viljað kafa dýpra í rangfærslur og misskilning og taka á enn fleiri þáttum sem nauðsynlegt er að skýra eða leiðrétta í þessari sérkennilegu tæplega 900 síðna skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl. En eðli málsins samkvæmt er það ekki unnt. Nóg er greinargerð mín löng.

Hæfi rannsakenda

Eins og fram kemur í rannsóknarskýrslunni þá er hæfni eitt og hæfi til að taka að sér verk annað. Rannsóknarnefndin virðist í einu tilfalli hafa talið mjög hæfan ráðgjafa ekki haft hæfi til að vinna fyrir nefndina vegna fyrri tengsla viðkomand við Íbúðalánasjóð.

Jón Garðar Hreiðarsson hefur unnið farsælega að ráðgjöf um áratuga skeið og meðal annars unnið verkefni fyrir Íbúðalánasjóð. Jón Garðar hóf að vinna fyrir rannsóknarnefndina en þegar í ljós kom að hann hafði verið ráðgjafi Íbúðalánasjóðs í stjórnun og stefnumótun var starfskrafta hans ekki lengur óskað.

Sú ákvörðun rannsóknarnefndarinnar getur vel verið réttmæt í ljós hæfis.

Hins vegar skýtur skökku við að nokkrir aðrir lykilstarfsmenn rannsóknarnefndarinnar hafi ekki verið metnir á sömu forsendum og Jón Garðar hvað hæfi varðar þótt fyrri tengsl þeirra gæfu tilefni til þess að efast um hæfi þeirra til að vinna verkefnið.

Fyrsti starfsmaður sem nefndin réð til starfa var Jón Rúnar Sveinsson félagsfræðingur. Jón Rúnar starfaði hjá Húsnæðisstofnun um langt árabil og um 2 ára skeið hjá Íbúðalánasjóði. Það var Jóhanna Sigurðardóttir þáverandi félagsmálaráðherra sem fékk Jón Rúnar og Inga Val Jóhannsson skólafélaga hans fá Uppsalaháskóla til að vinna verkefni á sviði húsnæðismála fyrir félagsmálaráðuneytið og Húsnæðisstofnun. Þeir félagarnir unnu saman lokaverkefni við skólann.

Í framhaldinu fékk Jón Rúnar starf hjá Húsnæðisstofnun en Ingi Valur fékk starf við félagsmálaráðuneytið sem sérfræðingur á sviði húsnæðismála og starfar þar enn við góðan orðstí.

Innsýn Jóns Rúnars og Inga Vals í húsnæðismál verða ekki dregin í efa eftir áratuga starf. Hins vegar ber að hafa í huga að Jón Rúnar var afar mótfallinn því að Húsnæðisstofnun yrði lögð niður og Íbúðalánasjóður settur á fót.

Við skipulagsbreytingar sem gerðar voru hjá Íbúðalánasjóði árið 2001 var starf Jóns Rúnars lagt niður, en framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafði milligöngu um að Jón Rúnar fengi starf hjá Borgarfræðasetri, þar sem Íbúðalánasjóður fjármagnaði um skeið hluta rannsóknarstöðu Jóns Rúnars með sérstökum samningi. Sá samningur var ekki framlengdur þegar hann rann út enda lítið komið frá Borgarfræðasetri til Íbúðalánasjóðs. Hins vegar mun Jón Rúnar hafa unnið nokkuð að verkefnum þar fyrir félagsmálaráðuneytið.

Um starf sitt hjá Íbúðalánasjóði segir Jón Rúnar með annars í tölvupósti til mín þann 3. ágúst 2013:

„Ég var hins vegar talsvert upptekinn árin 2000 og 2001 að skrifa greinar í Fasteignablað Morgunblaðsins, enda vissi ég þá að þið – Gunnar S. og Framsóknar-elítan hjá ÍLS – mynduð reka mig við fyrsta tækifæri. Þar gagnrýndi ég alloft almenna fasteignamarkaðslánastarfsemi ÍLS, eins og ég hafði gagnrýnt sömu starfsemi hjá Húsnæðisstofnun.“

Hlutur Jóns Rúnars í skýrslunni er eftirfarandi miðað við tölvupóst hans til mín 3. ágúst 2013:

„Minn stærsti texti í skýrslunni er höfundarmerktur mér og er nokkuð ítarlegt sögulegt yfirlit um íslenska húsnæðislánakerfið. Auk þess skrifaði ég styttri útgáfu af sömu þróun, yfirlit yfir

félagslega kerfið, um stjórnýslulega stöðu HR, um verðtryggingarþróun á tíma HR, um greiðsluferfiðleikalán og -aðstoð HR, um ríkisframlög til HR, kafla um samanburð við erlend kerfi og loks kaflann um stjórnámálavenslin á tímum HR og tengingu þar yfir í ÍLS.“

Hæfni félagsfræðingsins Jóns Rúnars Sveinssonar á sviði rannsókna á félagslegum húsnæðismálum verður ekki dregin í efa. En í ljósi fyrri starfa og afstöðu Jóns Rúnars til Íbúðalánasjóðs og stjórnenda sjóðsins má setja spurningamerki við hæfi hans til að vinna rannsóknarskýrslu um sjóðinn.

Stór hluti umfjöllunar um áhættustýringu Íbúðalánasjóðs mun vera ritaður af starfsmanni Seðlabankans Bryndísi Ásbjarnardóttur. Hæfni hennar sem hagfræðings dreg ég ekki í efa.

En Bryndís var um tíma sumarstarfsmaður hjá Íbúðalánasjóði og fékk síðar heimild til að vinna að háskólaritgerð sinni um áhættustýringu sjóðsins. Jóhann G Jóhannsson þáverandi sviðsstjóri áhættu- og fjárstýringarsviðs taldi ritgerðina ekki nýtast sjóðnum og hafnaði að greiða Bryndísi uppsett verð fyrir ritgerðina. Bryndís var mjög ósátt við afstöðu Jóhanns.

Draga má í efa hæfi Bryndísar til að fjalla um störf fyrrnefnds sviðsstjóra Íbúðalánasjóðs þótt menntun hennar og reynsla kunni að öðru leiti að falla að verkinu.

Hersir Sigurgeirsson var lykilstarfsmaður Kaupþings á þeim tíma sem skuldabréfaskipti Íbúðalánasjóðs fóru fram, en eins og kunnugt er var það Kaupþing sem leiddi markaðssókn bankanna inn á íbúðalánamarkaðinn haustið 2004 með skelfilegum afleiðingum fyrir íslenskt efnahagslíf.

Hersir skrifaði greinar árið 2004 þar sem hann hélt því fram að reiknivilla hafi verið gerð við undirbúning skuldabréfaskiptanna og gagnrýndi skiptin harðlega. Sérfræðingar Deutsche Bank fóru yfir útreikningana í kjölfarið, kynntu Hersi útreikninga og niðurstöður sínar sem afsönnuðu kenningu Hersis um reiknivillu.

Í skýrslunni er þessi kenning Hersis endurvakin þrátt fyrir að fyrir lægju gögn Deutsche Bank um að staðhæfingar hans stæðust ekki.

Það vekur reyndar furðu að rannsóknarnefndin hafi aldrei rætt við Deutsche Bank í rannsókninni, ekki síst í ljósi alvarlegara ásakana í garð bankans í skýrslunni. Þær ásakanir hafa hins vegar verið hraktar meðal annars á lokuðum símafundi stjórnskipunar- og eftirlitsnefndar Alþingis með sérfræðingum Deutsche Bank. Hersir gerði ekki athugasemdir við niðurstöðu Deutsche Bank á sínum tíma og lét staðar numið í blaðaskrifum um meinta reiknivillu ÍLS.

Fyrri störf og skrif Hersis um Íbúðalánasjóð gera það að verkum að efast má um hæfi hans til að rannsaka sjóðinn þótt enginn geti né vilji draga í efa hæfni hans, enda maðurinn með doktorsgráðu í stærðfræði.

Í skýrslu rannsóknarnefndarinnar er afar langt gengið í gagnrýni á ráðningu forstjóra Samkeppniseftirlitsins og á fyrri störf hans sem forstjóri Fjármálaeftirlitsins. Ég ætla ekki að taka afstöðu til þeirrar gagnrýni. En hins vegar gæti vantað á hæfi eins nefndarmanna hvað umfjöllun um Samkeppnisstofnun varðar.

Valgerður Sverrisdóttir ráðherra Framsóknarflokksins skipaði einn nefndarmannanna, Kirstínu Flygenring, sem formann stjórnar Samkeppnisráðs árið 2002 þegar þáverandi formaður hætti.

Árið 2005 var tilhögun samkeppnismála breytt. Samkeppnisstofnun og Samkeppnisráð voru lögð niður og ný stofnun, Samkeppniseftirlitið, sett á fót og ný stjórn skipuð. Valgerður Sverrisdóttir tók þá ákvörðun að skipa ekki Kirstínu Flygenring sem formann nýrrar stjórnar heldur valdi Gylfa Magnússon – síðar ráðherra í stjórn VG og Samfylkingar – sem formann stjórnar.

Kirstín Flygering var afar ósátt við þessa niðurstöðu Valgerðar Sverrisdóttur.

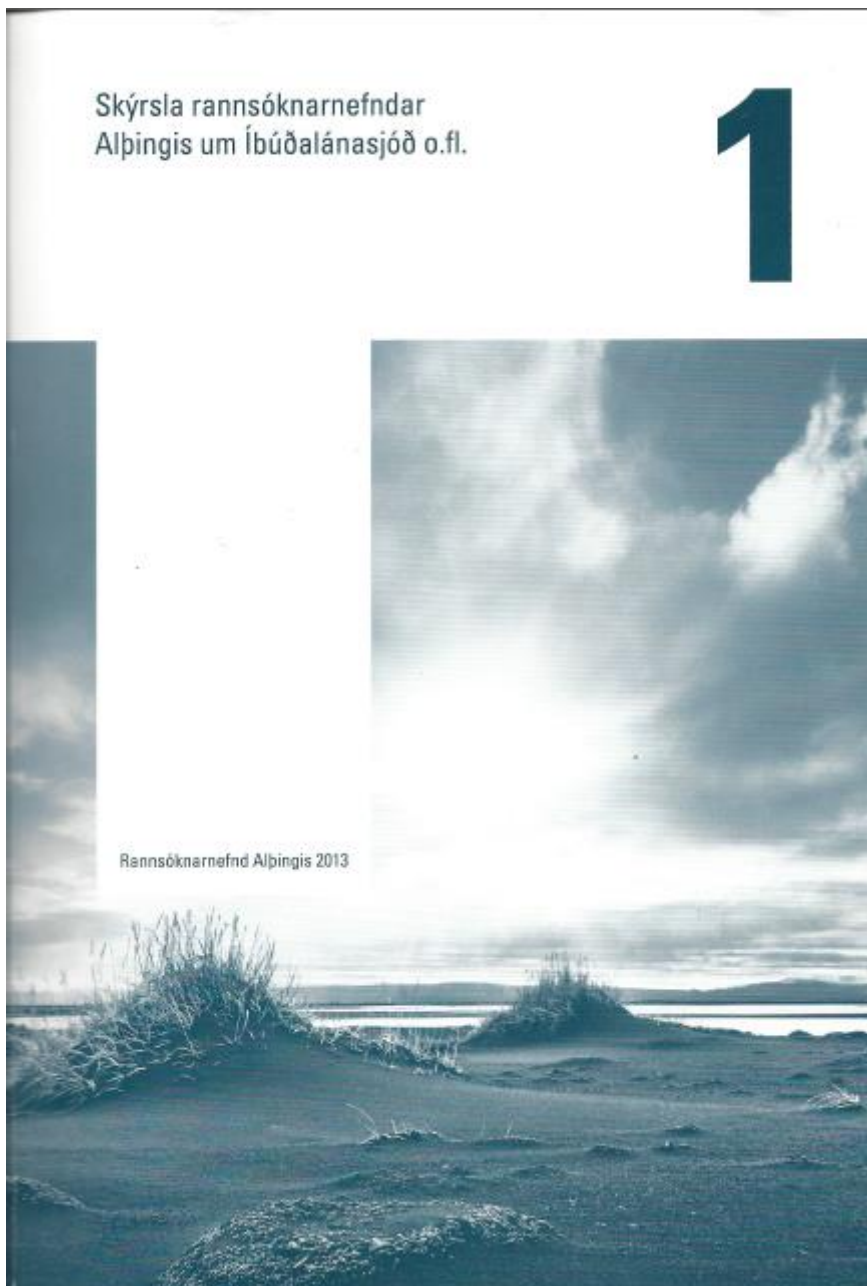
Þetta ber að hafa í huga við lestur rannsóknarskýrslunnar.

Forsíða og efnistöð skýrslunnar

Án þess að ég vilji fara djúpt í táknafræði og uppbyggingu áróðursrita þá get ég ekki látið orða bundist um forsíðu og efnistöð skýrslunnar. Upplag að minnsta kosti flestra alþingismanna sem samþykktu að setja á fót Rannsóknarnefnd Alþingis um Íbúðalánasjóð var að rannsóknin yrði unnin af hlutlægni og í samræmi við viðurkennd fræðilega aðferðarfræði.

Svo var því miður ekki. Það þarf ekki að skoða umgjörð skýrslunnar lengi til að sjá skýr tákni um hið gagnstæða.

Forsíða skýrslunnar er svona:



Forsíðan hefur enga vísun í húsnæðismál, lánamál eða Íbúðalánasjóð. Um er að ræða drungalega mynd af eyðimörk og dumbung í lofti þar sem einstaka melgresi hefur þó náð fótfestu. Táknmynd um sviðna jörð þar sem melgresið heyrir vonlitla baráttu við hafið, sandinn og uppblásturinn.

Þegar textinn er lesinn óháð innihaldi þá er afar áberandi, þung, neikvæð, gildishlaðin orð og síendurteknar staðhæfingar sem oft á tíðum hafa ekki trausta stoð í umfjöllun skýrslunnar. Einnig er orðtakið „svo virðist“ og „ef svo er“ og sambærileg orðtök óþægilega algeng í skýrslunni. Ekki síst sem aðdragandi að hörðum, neikvæðum niðurstöðum skýrsluhöfunda.

Þegar fjallað er um meint mistök og neikvæðar aðgerðir helstu geranda í Íbúðalánasjóði og breytingar sem gerðar voru á tímabilinu 1999 – 2010 þá eru notuð full nöfn og reynt ítrekað að tengja þau nöfn á neikvæðan hátt td. stjórnámálum, einstaklingum í samfélaginu, ættartengsl og svo framvegis.

Aftur á móti er sérkennilega oft rætt um og vísað í ónafngreindan „starfsmann“ eða „sérfræðing“ þegar byggð er upp gagnrýni á störf nafngreindra einstaklinga í skýrslunni.

Þá er algerlega sleppt að ræða um pólitísk tengsl og hagsmunatengsl flestra þeirra sem eru gagnrýnandi í skýrslunni en gengið langt í að draga fram ættartengsl eða stjórnáátengsl þeirra sem gagnrýna skal í skýrslunni.

Dæmi um þetta:

Hallur Magnússon. Meðlimur í Framsóknarflokknum. Blaðamaður á Tímanum „flokksmálgagni Framsóknarflokksins. Ekki orð um menntun né fyrri störf hans önnur en blaðamennsku á Tímanum áratug áður en maðurinn er ráðinn á grundvelli menntunnar og fyrri faglegra starfa sem millistjórnandi hjá Íbúðalánasjóði.

Grétar Júníus Guðmundsson blaðamaður og fyrrum rekstrarstjóri hjá Húsnæðisstofnun. Ekki orð um að hann var pólitískur aðstoðarmaður Jóhönnu Sigurðardóttur í fyrri ráðherratíð hennar sem félagsmálaráðherra og félagi í Alþýðuflokknum. Enda hefði slíkt að líkindum dregið úr vigt eftirfarandi tilvitnunar á spássíu:

„[...] mér fannst svo skrítið viðhorfið hjá starfsmönnum Íbúðalánasjóðs. Þeir töluðu og reyndar las ég greinar eftir þá í blöðum og mér fannst svo skrítið að sjá af hverju þetta sem ég var að tala um áðan, þarna, var eiginlega bara pólitísk stofnun. Þeir voru eiginlega bara að taka afstöðu með pólitíkinni. Þeir voru að tala fyrir kosningaloforði Framsóknarflokksins sem að tryggði þeim áframhaldandi setu í ríkisstjórn með Sjálfstæðisflokknum“.

Hér er huglægt mat Grétar Júníusar dregið sérstaklega fram og sett við hlið umfjöllunar um tilgang og hlutverk Íbúðalánasjóðs, hvernig sem unnt er að setja þetta tvennt í samhengi, án þess að geta þess að um er að ræða fyrrum pólitískan aðstoðarmann Jóhönnu Sigurðardóttur félagsmálaráðherra Alþýðuflokksins.

Hins vegar fer ekki framhjá neinum sem les skýrsluna að Árni Gunnarsson hafi verið aðstoðarmaður Páls Péturssonar félagsmálaráðherra Framsóknarflokksins og á þeim grunni reynt að gera allt sem Árni tók þátt í á undirbúningsstigi og stofnun Íbúðalánasjóðs tortryggilegt.

Dæmi um sérkennilegt nafnleysi:

*„Þó má geta þess að Stefán Ólafsson, forstöðumaður Borgarfræðaseturs, sendi Guðmundi Bjarnasyni, framkvæmdastjóra Íbúðalánasjóðs, bréf þann 23. Febrúar 2004 þess efnis að samstarfssamningur þeirra yrði framlengdur. Í bréfinu kemur framað samstarfið hafi gert Borgarfræðasetri kleift að hafa starsemann í fullu starfi við að sinna rannsóknum og upplýsingaöflun á sviði húsnæðismála. Með fylgdi listi yfir þau verkefni sem sá starfsmaður hefði unnið að, og einnig mátti sjá hluta af þeim verkefnum sem framundan væru. Ekkert af þeim verkefnum sem fram komu á þeim lista tengdust rannsóknum á íbúðabörf. **Umræddur starfsmaður Borgarfræðaseturs var spurður nánar út í störf sín fyrir setrið og kannaðist ekki við að unnar hefðu verið sérstakar spár um íbúðabörf**“ (Leturbreyting mín)*

Skýrsla RNA á ÍLS, 1. bindi bls. 251.

Hér skal upplýst að „umræddur starfsmaður Borgarfræðaseturs“ er Jón Rúnar Sveinsson starfsmaður Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði. Um viðskilnað Jóns Rúnars við Íbúðalánasjóð og afstöðu hans til sjóðsins sem fram kemur í tölvupóstum til mín frá honum er fjallað á öðrum stað í þessari greinargerð.

En þótt skýrsluhöfundar geri oftast mjög mikið úr því að einstakir aðilar hafi tekið þátt í stjórnámum og telji að það hafi haft óeðlileg áhrif á störf þeirra og viðhorf, jafnvel ýjað að spillingu, þá virðist virk stjórnmalapátttaka annarra engu skipta.

Það kaldhæðnislega er að í einu dæmi er viðhorf manns sem var alþingismaður á þeim tíma sem skýrslan er unnin lögð til grundvallar ásökunum um óeðlilegar, „pólítískar“ ráðningar í stjórnkerfinu. Svo virðist sem rannsóknarnefndina skipti engu þótt viðkomandi stjórnmalamaður, alþingismaður, sé með því að gera pólítíska andstæðinga sína tortryggilega.

Maðurinn sem um ræðir er Þór Saari þáverandi alþingismaður Hreyfingarinnar.

Það eru sérkennilega margar tilvitnanir í Þór Saari í skýrslunni. Þór hafði áður en hann varð alþingismaður unnið hjá Ríkisábyrgðasjóði sem var hýst innan Lánasýslu ríkisins sem og Seðlabankanum. Yfirleitt er vitnað til hans sem „fyrirverandi starfsmaður Ríkisábyrgðasjóðs“ og „...var þá starfsmaður Seðlabankans“, þótt á einum stað sé tiltekið að hann væri alþingismaður.

Þór hefur stór orð um meinta „pólítíska spillingu“ innan stjórnkerfisins, hvort sem um er að ræða Íbúðalánasjóð, Seðlabankann eða Fjármálaeftirlitið.

Vitnað er meðal annars á þennan hátt í Þór Saari:

*„Eiríkur tjáði okkur frá að daginn áður hafi hann verið skipaður í stjórn hins nýja Fjármálaeftirlits sem var að taka til starfa við sameiningu Bankaefirlitsins sem hafði áður verið innan Seðlabankans og Tryggingareftirlitsins... Eiríkur þakkaði fyrir **og sagði svo þessi orð sem enn hafa ekki liðið mér úr minni**. „Það sérkennilega er að skipunin var háð því skilyrði að ég væri sammála því að ráða son félagsmálaráðherra sem forstjóra stofnunarinnar““*

(Leturbreyting mín. Sjá: 3. Hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.219.)

Á grundvelli þessara orða stjórnámálamannsins Þórs Saari segir RNA á ÍLS eftirfarandi, greinilega án þess að hafa fyrir því að kanna á einfaldan hátt hvort Eiríkur heitinn Guðnason hafi verið skipaður í stjórn Fjármálaeftirlitsins:

„Ef þetta er rétt, þ.e. að Eiríkur hafi verið skipaður eftir að hann samþykkti hver yrði forstjóri, þá liggur í augum uppi að það var ekki stjórn Fjármálaeftirlitsins sem mat hæfi umsækjenda um stöðu forstjóra hinnar nýju stofnunar og réð þann hæfasta. Sá sem skipaði stjórnina var sjálfur búinn að ákveða það.“

(3. Hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.219.)

Alþingi hefur nú leiðrétt þessar grófu rangfærslur Þórs Saari og óígrundaða niðurstöðu RNA á ÍLS.

En það er mun víðar sem Þór Saari leikur hlutverk í skýrslunni og látið líta út að um sé einungis að ræða sérfræðing en ekki virkan stjórnámálamann sem hafði það sem yfirlýst markmið í að berjast gegn hefðbundnu stjórnámálaflokkunum.

Sem dæmi má nefna eftirfarandi:

*„Hjá Seðlabankanum kvaðst Þór hafa kynnst vel þeirri flokkspólítísku stjórnsýslu sem Íslendingar búi við. Þar hafi verið mikið af hæfu starfsfólki sem fékk ekki að láta hæfileika sína njóta sín vegna þess að yfirstjórnin var flokkspólítísk og einhvers konar flokkspólítískar tilskipanir hafi í rauninni ráðið starfsemi bankans. Í starfi sínu hjá Lánasýslu ríkisins hafði Þór afskipti af málefnum Íbúðalánasjóðs. Þar kvað hann hafa verið um að ræða hefðbundna flokkapólítíska skipan stjórnar, reynt hafi verið að ná fram sama meirihlutavaldi í stjórnunum og á Alþingi hverju sinni og slíkum stofnunum sé ekki ætlað að starfa á faglegum forsendum. Forstjóri sjóðsins, stærstu fjársýslustofnunar landsins, hafi verið Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi ráðherra Framsóknarflokksins **og mikið af starfsfólki sjóðsins hafi verið félagar í Framsóknarflokknunum.**“*

(Leturbreyting mín. Sjá: 3. Hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.193.)

Engin dæmi eru dregin fram hvað varðar Seðlabankann að undanskyldum ósannindum um Eirík Guðnason seðlabankastjóra.

Það að framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs var Framsóknarmaður var almenn vitneskja. Hins vegar reyna skýrsluhöfundar að styðja við staðhæfingu Þórs um að „...mikið af starfsfólki sjóðsins hafi verið félagar í Framsóknarflokknunum“ með því að benda sjálfir á ráðningu Halls Magnússonar sem „...átti sér sömuleiðis forsögu innan Framsóknarflokksins.“

Staðreynd málsins er reyndar sú að við Guðmundur Bjarnason fyrrum framkvæmdastjóri ÍLS voru einu starfsmenn Íbúðalánasjóðs í stjórnunarstöðum sem áttum forsögu innan Framsóknarflokksins. Auk okkar voru 2 aðrir starfsmenn Íbúðalánasjóðs í starfsstöðinni í Reykjavík flokksbundnir Framsóknarmenn. Það voru tæp 7% starfsmanna sjóðsins þar.

Veit ekki um fjölda Framsóknarmanna á Sauðárkróki en sviðsstjóri þar var hins vegar flokksbundin Samfylkingarkona. Ekki að það skipti máli enda konan ráðin eins og aðrir stjórnendur Íbúðalánasjóðs á grundvelli hæfni, menntunar og reynslu.

Mannorðsmeiðandi rangfærslur um ráðningu

Í skýrslu rannsóknarnefndar og á blaðamannafundi þegar skýrslan var kynnt er vegið alvarlega að faglegum starfsheiðri mínum og því ranglegar haldið fram að staða yfirmanns gæða- og markaðsmála sem ég var ráðinn í sumarið 1999 hafi ekki verið auglýst.

Það er rangt. Staðan var að sjálfsgöðu auglýst þótt nefndarmenn hafi ekki talið þurfa að kanna það. Það tók DV 15 mínútur að finna auglýsinguna og birta hana í frétt sinni af málinu.

Starfslýsing sem fram kom í auglýsingunni var unnin í aðdraganda stofnunar Íbúðalánasjóðs þegar skipurit sjóðsins var ákveðið. Við stofnun Íbúðalánasjóðs var afar hæf kona ráðin í starfið. Sú kona ákvað að segja upp starfi sínu sumarið 1999 og halda til annarra starfa.

Ég sótti um starfið frá Kaupmannahöfn þar sem ég var að ljúka síðari hluta meistaranáms í stjórnun- og stefnumótun við CBS, en ég hafði rekist á auglýsinguna í helgarblaði Morgunblaðsins sem ég keypti iðulega á aðaljárnbrautarstöðinni í Kaupmannahöfn.

Gefið er í skyn að ráðning mín hafi verið á grundvelli pólitíkur en ekki hæfni. Það er alrangt. Ég var af Gallup metinn hæfastur umsækjenda en auk mín þóttu tveir aðrir koma til greina.

Ég hafði dregið mig út úr stjórnámum í kjölfar prófkjörs vorið 1995 enda hóf ég störf sem embættismaður í reynsluveitarfélaginu Hornafjörður það sumar eftir að hafa útskrifast sem dúx í rekstrarfræðum frá Háskólanum á Bifröst.

Starfsreynsla mín féll mjög að þeirri starfslýsingu sem lá til grundvallar starfi yfirmanns gæða- og markaðsmála. Ég hafði mikla fjölmiðlareynslu sem blaðamaður á Tímanum og þáttagerðarmaður á Bylgjunni og Rás1 en hluti starfsins var samskipti við fjölmiðla. Ég hafði tveggja ára kennslureynslu sem talinn var kostur vegna eðli starfsins sem meðal annars fólst í fræðslu um starfsemi Íbúðalánasjóðs.

Ég hafði stjórnunarreynslu sem embættismaður og reynslu af breytingastjórnun sem sviðsstjóri í reynsluveitarfélaginu Hornafjörður þar sem starf mitt fólst meðal annars í samþættingu opinberrar þjónustu á sviði heilbrigðismála, skólamála og félagsmála.

Hornafjörður tók á þessum tíma við rekstri allrar heilbrigðisþjónustu í Austur-Skaftafellssýslu á grundvelli rammasamnings við ríkið, grunnskólinn var að koma til sveitarfélaganna frá ríkinu og gerður var þjónustusamningur við ríkið um þjónustu við fatlaða. Þessir þættir heyrðu undir mig sem sviðsstjóra.

Þess má geta að Sjálfstæðisflokkur og Krían, félag félagshyggjufólks voru í meirihluta bæjarstjórnar á Hornafirði þegar ég var ráðinn en Framsóknarflokkurinn í minnihluta.

Menntun mín féll einnig afar vel að starfinu. Ég var með BA í sagnfræði og þjóðfræði, rekstrarfræðingur úr Samvinnuháskólanum á Bifröst og var að ljúka námi á meistarastigi í stjórnun og stefnumótun við Háskóla Íslands og Verslunarháskólann í Kaupmannahöfn. Einkunnir mína voru mjög góðar. Það eina sem mér var ekki hagstætt í ráðningarferlinu var að ég hafði á árum áður tekið þátt í stjórnámum. Veit til þess að um það var rætt út frá því sjónarhorni að ekki væri rétt að ráða mig til

starfsins vegna fyrri þátttöku minnar í stjórnámálum. Niðurstaðan var sú að láta það ekki hafa áhrif á ráðninguna þar sem ég var metinn hæfastur umsækjenda.

Ómakleg aðför skýrsluhöfunda að mér og ótrúlegar rangfærslur komu mér verulega á óvart. En í kjölfar skýrslunnar hef ég fengið skýringar á því af hverju skýrsluhöfundar könnuðu ekki betur bakgrunn ráðningar minnar. Þeir voru greinilega búnir að ákveða það fyrirfram að ráðning mín hafi verið pólitísk.

Í tölvupóstsamskiptum sem ég átti við Jón Rúnar Sveinsson fyrsta starfsmann rannsóknarnefndarinnar segir Jón Rúnar meðal annars:

„Ég var hins vegar fyrsti starfsmaðurinn sem var ráðinn til nefndarinnar og kann að vera að „Framsóknar-sporið“ í glæfrasögu ÍLS sé eitthvað rekjanlegt til samtala minna við nefndarmenn og aðra starfsmenn. Nefndarmaðurinn Jón Þorvaldur og starfsmenn eins og Lúðvík Elíasson, Gestur Páll Einarsson og Sigurður Jóhannesson vissu auðvitað allt um þetta líka og þurftu ekki mín áhrif til að sjá það sem lág í augum uppi.“

Hér kemur fram að það eru ekki einungis einstakir starfsmenn rannsóknarnefndarinnar sem hafa fyrirfram ákveðnar hugmyndir um niðurstöðuna áður en „rannsókn“ hefst. Að minnsta kosti einn nefndarmanna hafði það einnig.

Afstaða starfsmanna til Íbúðalánasjóðs virðist skýr ef marka má tölvupóst fyrsta starfsmanns nefndarinnar. Hann segir um athugasemdir mínar við ummæli nefndarinnar um ráðningu mína:

„Þú ert síðastur manna dómbær á þessa skýrslu. Enda ertu í góðum tveggja manna hópi með Davíð Oddssyni í því að rakka hana manna mest niður. Skýrslan afhjúpar glæfrastarfsemi sem kostar samfélagið jafnvel hundruð milljarða, þar sem þú ert einn ca. 3-4 sekustu aðilunum. Að þú hafir EKKI verið flokkspólitískt ráðinn til ÍLS, þrátt fyrir málamynda auglýsingu, tekur auðvitað engu tali.“

„Þegar þú komst til ÍLS vissu allir þar að þú varst aðeins einn Framsóknarmaðurinn enn í „hostile overtake“ ykkar. Ráðning þín var kannski upphaf þess að slíkar ráðningar væru fódraðar með faglegu yfirvarpi. Þær eru legio síðan, hjá öllum flokkunum.“

Hér er blákalt haldið fram að starfsauglýsing sem byggði á starfslýsingu sem unnin var rúmu hálfu ári áður en ég kom til starfa við sjóðinn hafi verið „málamyndauglýsing“ og ráðning mín hluti af „hostile overtake“!

Starfsmaðurinn er reyndar afar upptekinn af stjórnámálum og er ekki þar hrifinn af fyrrum samstarfsmönnum sínum hjá Íbúðalánasjóði:

„Ég skrifaði nær eingöngu forsögu-kafla skýrslunar, um þróun Húsnæðisstofnunar, og um erlendan samanburð. Skrifaði einnig kaflann „Stjórnmalavensl húsnæðiskerfisins“. Þar rek ég pólitískar tengingar frá Hannesi frá Undirfelli til ykkar Guðmundar góða við stofnun ÍLS. Fáir líklega hæfari en ég til þess að skrifa einmitt þetta fyrir þessa einmitt nefnd. Og þetta er kjarnaatriði í hörmungarsögu húsnæðismála á Íslandi, þar sem kafli þín og þinna félaga er allra verstur.“

„Ég nefni þig í stjórnmalavenslakaflanum og að þú hafir starfað í Framsóknarflokknum og verið blaðamaður á Tímanum, svona eins og sagt er frá því fyrr í textanum að Sigurður E. Guðmundsson hafi verið framkvæmdastjóri Alþýðuflokksins og unnið á Alþýðublaðinu. Sem hvort tveggja er satt og rétt um ykkur báða. Þið eruð báðir merktir sem tilheyrandi hópi leiðandi manna hjá HR og ÍLS sem eru uppaldir í stjórnmalaflokki og haldið áfram í flokknum af engu minni fítonskrafti eigandi að heita leiðandi embættismenn ríkisstofnunar.

Það er reyndar rangt hjá Jóni Rúnari að ég hafi tekið af fítonskrafti þátt í flokksstarfi sem embættismaður. Ég tók ekki beinan þátt í stjórnmalum þann tíma sem ég var embættismaður hjá Íbúðalánasjóði. Hins vegar tók ég að mér stöðu varaformanns Velferðarráðs hjá Reykjavíkurborg nokkrum mánuðum eftir að ég hætti sem embættismaður enda með mikla reynslu úr þeim malaflokki sem fyrrum félagsmalastjóri á Hornafirði.

Skrifstofa Alþingis hefur gert leiðréttingar á Rannsóknarskýrslunni hvað varðar ráðningu mína. Í leiðréttingunni segir:

„Í kafla 6.5.2. á bls. 197 segir:

„Ekki fæst séð að umrædd staða hafi verið auglýst er Hallur var fyrst ráðinn árið 1999“.

Hallur var fyrst ráðinn til íbúðalánasjóðs í kjölfar starfsauglýsingar sem birtist a.m.k. í Morgunblaðinu 6. júní 1999. Þar sem auglýst var eftir yfirmanni gæða- og markaðsmála hjá Íbúðalánasjóði.“

<http://rna.is/ibudalanasjodur/skyrsla-nefndarinnar/>

Þrátt fyrir þessa leiðréttingu skrifstofu Alþingis þá er texti rafrænu skýrslunnar enn óbreyttur og dylgjur um að ég hafi verið ráðinn á pólitískum forsendum standa þar enn. Þá er ljóst að textaútgáfu skýrslunnar verður ekki breytt.

Í ljósi þessa fer ég fram á það við hæstvirt Alþingi að það láti ofangreinda leiðréttingu fylgja sem athugasemd á spássíðu rafrænu skýrslunnar. Það sama ætti einnig að eiga við leiðréttingu vegna grófra rangfærslna Þórs Saari og skýrsluhöfunda í garð Eiríks heitins Guðnasonar seðlabankastjóra þótt það sé ekki mitt að fylgja slíku eftir.

Reyndar er á fleiri stöðum í skýrslunni reynt að gera starf mitt sem faglegs embættismanns tortryggilegt. Í kjölfar kafla þar sem vitnað er til vangaveltna fyrrum alþingismanns Þórs Saari um pólitísk áhrif í stjórnsýslunni segir:

„Skömmu síðar, í júlí 1999, réðist Hallur Magnússon til sjóðsins sem sviðsstjóri gæða- og markaðssviðs. Hallur átti sér forsögu innan Framsóknarflokksins og hafði m.a. starfað sem blaðamaður á málgagni flokksins, Tímanum.“

Því ber að halda til haga að ég var blaðamaður á Tímanum árabilið 1986-1989 eða heilum áratug áður en ég hóf störf hjá Íbúðalánasjóði og hafði ekki tekið virkan þátt í stjórnmalum frá árinu 1995.

Reyndar er kaldhæðnislegt að á svipuðum stað í skýrslunni er vitnað í orð Grétars Jóníusar Guðmundssonar fyrrum rekstrarstjóra hjá Húsnæðisstofnun og farsæls blaðamanns á Morgunblaðinu án þess að dregið sé fram að Grétar hafi verið pólitískur aðstoðarmaður Jóhönnu Sigurðardóttur félagsmálaráðherra á sama tíma og ég var blaðamaður á Tímanum.

Samráð við sérfræðinga ráðuneyta

Í rannsóknarskýrslunni er því haldið fram að við undirbúning skuldabréfaskipta, undirbúning 90% lána og vinnu við vinnslu frumvarpa og reglugerða hafi skort á samráð við sérfræðinga í ráðuneytum. Þessi gagnrýni er með öllu óskiljanleg og á sér enga stoð.

Undirbúningshópur vegna 90% lánanna var skipaður eftirfarandi aðiljum:

- Hallur Magnússon verkefnastjóri - sviðsstjóri þróunar- og markaðssviðs Íbúðalánasjóðs
- Sigurjón Örn Þórðarson aðstoðarmaður félagsmálaráðherra.
- Þórhallur Arason skrifstofustjóri í fjármálaráðuneytinu
- Benedikt Árnason skrifstofustjóri í viðskiptaráðuneytinu

Helmingur undirbúningshópsins eru lykilstarfsmenn og skrifstofustjórar fjármálaráðuneytis og viðskiptaráðuneytis. Þeir hafa bein tengsl við sérfræðinga í þeim ráðuneytum sem þeir starfa við og komu ábendingum og athugasemdum frá sérfræðingum eigin ráðuneyta á framfæri í vinnunni.

Auk þess var ítrekað fundað með ráðuneytisstjóra og sérfræðingum fjármálaráðuneytisins á undirbúningstímanum.

Mikið reglulegt samstarf og samráð var haft við Guðjón Bragason skrifstofustjóra sveitastjórnar- og húsnæðismála í félagsmálaráðuneytinu. Guðjón tók þátt í fundum meðal annars með fulltrúum Eftirlitsstofnunar EFTA þegar þeir funduðu á Íslandi og fleiri slíkum fundum. Guðjón tók þátt í og fylgdist sem skrifstofustjóri húsnæðismála að sjálfsögðu með vinnu við frumvarpsgerð og gerð reglugerða enda sú vinna á hans forræði í félagsmálaráðuneytinu.

Reyndar gengur rannsóknarnefndin svo langt að gera lítið úr framburði Guðjóns í yfirheyrslum hjá nefndinni og virðist annað hvort ekki gera sér grein fyrir að Guðjón var skrifstofustjóri húsnæðismála eða ekki viljað að það kæmi fram í skýrslunni. En Guðjón Bragason er einungis titlaður óskilgreindur „skrifstofustjóri í félagsmálaráðuneytinu“ í rannsóknarskýrslunni.

Það virðist sem svo að rannsóknarnefndin hafi talið félagsfræðinginn Inga Val Jóhannesson eina sérfræðing félagsmálaráðuneytisins í húsnæðismálum, enda vitnar rannsóknarnefndin í skýrslu Inga Vals fyrir nefndinni þegar nefndin staðhæfir að:

„Samráð og tengsl við sérfræðinga og aðra starfsmenn stjórnarsýslunnar innan ráðuneytisins um verkefnið var takmarkað.⁸⁹ Þar sem sérfræðingar ráðuneytisins voru ekkiþátttakendur í stefnumótuninni á þessu stigi málsins var í fyrsta lagi búið að veikja eftirlitshlutverk ráðuneytisins með starfsemi Íbúðalánasjóðs og í öðru lagi veikja stefnumótandi ábyrgð við innleiðingu verkefnisins“

Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð ofl.
Rannsóknarnefnd Alþingis 2013. 3. Bindi. Bls. 234

Með fullri virðingu fyrir reynslu Inga Vals sem hafði starfað í félagsmálaráðuneytinu frá tíma Jóhönnu Sigurðardóttur sem félagsmálaráðherra, þá var sérþekking hans á félagslegum húsnæðismálum ekki

sú þekking sem sérstaklega þurfti að leita eftir við undirbúning skuldabréfaskiptanna né undirbúning almennra 90% lána. Það var annars konar sérþekking sem þörf var á og eftir henni var leitað.

Rannsóknarnefndin horfir hér algerlega fram hjá því að sérfræðingurinn Ingi Valur Jóhannesson var ekki sá aðilji innan ráðuneytisins sem var með stjórnsýslulega stöðu til eftirlits með Íbúðalánasjóði heldur var það annars vegar Guðjón Bragason skrifstofustjóri sveitarstjórnar og húsnæðismála og hins vegar ráðuneytisstjóri félagsmálaráðuneytisins.

Skrifstofustjóri húsnæðismála fylgdist grannt með þróun verkefnanna og var reglulega upplýstur um stöðu mála auk þess sem ráðuneytisstjóri félagsmálaráðuneytisins sat iðulega óformlega stöðumatsfundi með ráðherra, aðstoðarmanni ráðherra og verkefnisstjóra verkefnisins.

Þá virðist rannsóknarnefndin horfa fram hjá því að ég hafði á þessum tíma 8 ára reynslu af húsnæðismálum, það er 3 ára reynslu af rekstri félagslegs húsnæðiskerfis sem félagsmálastjóri á Hornafirði og 5 ára reynslu sem stjórnandi í Íbúðalánasjóði þar sem starf mitt fólst meðal annars í eftirfylgni samþykka stjórna Íbúðalánasjóðs og í alþjóðlegu samstarfi á sviði húsnæðismála.

Starfsmenn undirbúningsnefndar 90% lána

Undirbúningsnefnd vegna 90% lána réð til starfa sem verktaka tvo sérfræðinga. Annars vegar Árna Pál Arnason lögfræðing og sérfræðing í Evrópurétti. Hins vegar Jóhann G. Jóhannsson viðskiptafræðing.

Svo það sé á hreinu þá var það ég sem lagði til að Árni Páll Arnason yrði ráðinn sem lögfræðilegur ráðgjafi undirbúningsnefndar, en Árni Páll vann á þessum tíma sem lögfræðilegur ráðgjafi í fyrirtæki sínu „Evrópuráðgjöfin ehf“. Ástæða þess, fyrir utan að Árni Páll var lögfræðingur, var meðal annars reynsla hans sem fyrrum bankaráðsmaður í Búnaðarbankanum, menntun hans og reynsla á sviði Evrópuréttar og reynsla hans sem embættismanns í utanríkisþjónustunni ma. í Brussel. Enda ljóst að stærstu lögfræðilegu álitamál innleiðingar 90% lánanna yrðu á sviði Evrópuréttar vegna samningsins um Evrópska efnahagssvæðið og óumflýjanlegt að eiga samskipti við Eftirlitsstofnun EFTA vegna málsins.

Benedikt Arnason skrifstofustjóri í viðskiptaráðuneytinu benti á Jóhann G. Jóhannsson viðskiptafræðing sem vænlegan kost sem ráðgjafi á sviði fjármálamarkaðar, en Jóhann hafði mikla reynslu og tengsl erlendis á því sviði. Hafði meðal annars unnið að stofnun Kauppings í Stokkhólmi.

Í ljósi áhuga RNA á ÍLS á pólitískum bakgrunni margra sem komu að Íbúðalánsjóði og verkefnum tengdum húsnæðismálum, þá skal það upplýst að Árni Páll Arnason var félagi í Samfylkingunni og átti bakgrunn úr Alþýðubandalaginu. Hann er nú formaður Samfylkingarinnar.

Jóhann G. Jóhannsson hafð aldrei tekið þátt í stjórnámum og hafði aldrei tengst neinum stjórnmalaflokki á einn eða neinn hátt svo ég viti.

Deutsche Bank og skiptin

Í skýrslunni er gefið í skyn að ákvörðun um stór skipti húsbréfa og húsnaðisbréfa yfir í íbúðabréf hafi verið tekin vegna mögulegra hagsmuna Deutsche Bank þar sem í samkomulagi við bankann hafi verið gert ráð fyrir þóknun sem hlutfall af þeirri fjárhæð sem var skipt.

Þetta stenst ekki skoðun enda alltaf ljóst að það yrði sett ÞAK á greiðslu þóknunar til bankans.

Skýrsluhöfundar gera mikið úr því að í tilboði Deutsche Bank hafi ekki verið gert ráð fyrir þaki á þóknun og að samkomulag um slíkt þak hafi verið undirritað síðar en upphaflegur samningur. Það er eðlilegt því ákvörðun um þakið hélt í hendur við ákvörðun um hversu mikið skildi skipta og hvert skiptiálag ætti að vera.

Þá reyna skýrsluhöfundar að gera tortryggilegt að tilboði Deutsche Bank hafi verið tekið frekar en tilboði JP Morgan sem ráðgjafar og samstarfsaðiljar við skiptin.

Staðreynd málsins er sú að tilboð Deutsche Bank var lægra en JP Morgan. Þá skiptir engu þótt hluti tilboðs JP Morgan hafi verið ætlaður sem greiðsla til íslenskra banka vegna skiptana. Þær upplýsingar voru ekki í fyrirliggjandi tilboði JP Morgan og komu reyndar frá JP Morgan löngu EFTIR að tilboði Deutsche Bank hafði verið tekið. En þrátt fyrir þá eftirátúlkun JP Morgan þá breytir það ekki því að tilboð Deutsche Bank var hagstæðara en JP Morgan.

Ákvörðun um stóra íbúðabréfaflokka

Skýrsluhöfundar virðast ganga úr frá því að hugmynd um að byggja upp stóra, viðskiptahæfa íbúðabréfaflokka strax við skuldabréfaskiptin hafi fyrst komið frá Deutsche Bank vegna þess að í tilboði Deutsche Bank um skiptin hafi verið gert ráð fyrir stórum íbúðabréfaflokkum.

Þetta er rangt .

Einn þáttur í undirbúningi skuldabréfaskiptanna var að kanna möguleika þess að fá hina nýju skuldabréfaflokka skráða rafrænt í evrópskum uppgjörshúsum. Lánasýsla ríkisins hafði um margna mánaða skeið reynt að fá íslensku húsbréfaflokkana skráða í slík uppgjörshús án árangurs.

Stærsti uppgjörsaðiljinn í Evrópu er Euroclear. Euroclear hafði hafnað beiðni Lánasýslu ríkisins um skráningu húsbréfaflokka meðal annars á þeirri forsendu að flokkarnir væru of litlir.

Hluti undirbúningshópsins ásamt starfsmönnum hópsins átti fund með starfsmönnum Euroclear í Brussel áður en hópurinn leitaði mögulegs samstarfs við Deutsche Bank og JP Morgan um skuldabréfaskiptin.

Á fundum með Euroclear kom skýrt fram af þeirra hálfu að forsenda þess að Euroclear myndi skrá nýja skuldabréfaflokka var að skuldabréfaflokkarnir yrðu amk. 1 milljarður Evra að stærð. Það væri sú stærð sem gæti tryggt viðskiptahæfi flokkanna á alþjóðlegum skuldabréfamarkaði. Það var um 80 milljarðar íslenskra króna á þeim tíma. Þá kom einnig fram hjá Euroclear að skuldabréfin yrðu helst

að vera sem líkust „eurobonds“ svo unnt væri að sinna viðskiptum með þau á evrópskum skuldabréfamarkaði.

Það varð því ljóst áður en rætt var við Deutsche Bank og JP Morgan að forsenda þess að nýjir skuldabréfaflokkar yrðu viðskiptahæfir og fengju skráningu í evrópskum uppgjörshúsum væri að skuldabréfaskiptin yrðu tiltölulega stór. Leið margra smærri skipta sem áður hafði verið rætt um, meðal annars í nefnd um endurskipulagningu á útgáfumálum Íbúðalánasjóðs, var því ekki fær ef það ætti að skrá skuldaflokkana rafrænt í evrópsk uppgjörshús.

Reyndar kemur fram í rannsóknarskýrslunni, þar sem vitnað er í minnisblað frá því um vorið 2003 áður en ákvörðunarferli um skuldabréfaskiptin fór af stað, að þegar þá vissu menn að skuldabréfaflokkarnir yrðu að vera stórir til að þeir gætu orðið viðskiptahæfir. Í skýrslunni segir ma:

„Tryggja þarf að skuldabréfaflokka sem eru a.m.k. 500 milljónir USD að stærð (40 milljarðar IKR [...])“

(Skýrsla RNA á ÍLS, 2. Hefti, bls. 14)

og úr niðurstöðu nefndar um endurskipulagningu á útgáfumálum Íbúðalánasjóðs:

„Skuldabréfaflokkar verði fáir með 10 ár á milli gjalddaga. Stærð þeirra gæti fljótlega orðið nokkrir tugir milljarða kr. Sem gerir þá markaðshæfa á alþjóðlegum markaði.“

(Skýrsla RNA á ÍLS, 2. Hefti, bls. 28)

„Áhættufjárfestingar Íbúðalánasjóðs“

Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði staðhæfir meðal annars í samantekt kafla um áhættustýringu Íbúðalánasjóðs:

„Á árunum 2004 – 2008 notaði sjóðurinn lausafé sitt í áhættufjárfestingar, sem báru hærri vexti en áhættuminni fjárfestingarkostir...“

(Skýrsla RNA á ÍLS, 3. Hefti, bls. 1)

Ég ætla ekki að kafa ítarlega ofan í afar sérstaka umfjöllun skýrslunnar um fullkomlega eðlilegar fjárfestinga Íbúðalánasjóðs á lausafé sínu í því sem almennt var talið vera traust fjármálafyrirtæki fyrir hrun. Minni á að það voru ekki margir sem sáu fyrir á árunum 2004 – 2007 allsherjarhrun á íslenskum fjármálamarkaði og gjaldþrot allra íslensku bankanna.

Það kemur fram í skýrslunni af hverju Íbúðalánasjóður þarf að vera með verulegar fjárhæðir í lausafjárstýringu vegna skilyrða matsfyrirtækja um að sjóðurinn skuli hafa til reiðu fjármagn til greiðslu afborganna næstu 6 mánaða.

Íbúðalánasjóður gerði samninga við fjölda traustra fjármálafyrirtækja á íslenskum fjármálamarkaði í lausafjárstýringu sinni og dreifði þannig áhættunni. Það sem sameiginlegt var með nánast öllum þessum fjármálafyrirtækjum var að þau voru metin AA+ og höfðu eiginfjárhlutfall, CAD, yfir 20. Lágmarks CAD á þeim tíma var 8.

Núverandi mat íslenska ríkisins er nú BBB+. Það mat er unnt að yfirfæra á Seðlabanka Íslands.

Nú veit ég ekki hvernig rannsóknarnefndin skilgreinir hvað eru „áhættufjárfestingar“ og hvað ekki, enda kemur það hvergi fram í skýrslunni. En samkvæmt óljósri skilgreiningu rannsóknarnefndarinnar á „áhættufjárfestingu“ þegar fjárfest er hjá fjármálafyrirtæki lánshæfi AA+ og með yfir 20 í CAD, þá yrði það „áhættufjárfesting“ að leggja lausafé Íbúðalánasjóðs inn á reikninga Seðlabanka Íslands í dag.

Þess má geta að langtímasamningar sem Íbúðalánasjóður gerði í lok árs 2004 og á árinu 2005 í afar vel heppnaðri lausafjárstýringaraðgerð, þegar þurfti að fjárfesta mikið lausafé vegna mikilla uppgreiðslna, hafa gefið Íbúðalánasjóði milli 20 – 30 milljarða meira í vaxtatekjur en ef féð hefði verið lagt inn á Seðlabanka Íslands.

Ólíkt því sem almennt virðist talið þá hafa tryggingar vegna þeirra lánasamninga haldið betur en almenn lán Íbúðalánasjóðs.

Lögmæti lánasamninga

Ein af sérstökustu staðhæfingum Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði er:

„Varðandi það hvort lánasamningarnir hafi staðist lög ber allt að sama brunni: allt bendir til þess að þeir hafi verið ólöglegir“

Ég vil benda á að hvergi í skýrslunni eru færð af hálfu rannsóknarnefndarinnar rök fyrir þessum alvarlegu ásökunum í garð Íbúðalánasjóð.

Bendi á að Fjármálaeftirlitið úrskurðaði lánasamningana lögmæta og að Ríkisendurskoðun undirstrikaði að lánasamningarnir hefðu bjargað Íbúðalánasjóði.

Ítreka að samningar þessir hafa gefið Íbúðalánasjóði milli 20 – 30 milljarða meira í vaxtatekjur en ef féð hefði verið lagt inn á Seðlabanka Íslands og að ólíkt því sem almennt virðist talið þá hafa tryggingar vegna þeirra lánasamninga haldið betur en almenn lán Íbúðalánasjóðs.

Minni einnig á að Rannsóknarnefndin ræðst á afar hæpnum forsendum á Fjármálaeftirlitið og Ríkisendurskoðun í skýrslunni og reynir það sem hún getur að draga út trúverðugleika þessara mikilvægu stofnanna.

Bendi jafnframt á að forstjóri Fjármálaeftirlitsins sýndi fram á í opinni yfirheyrslu fyrir Stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis að Rannsóknarnefnd Alþingis hafði EKKI kannað lagalegan ramma Fjármálaeftirlitsins og hvaða heimildir eftirlitið hafði og hafði ekki gagnvart Íbúðalánasjóði. Hrakti þannig ásanir rannsóknarnefndarinnar í garð Fjármálaeftirlitsins um að eftirlitið hafði brugðist.

Á sama hátt sýndi fyrrum ríkisendurskoðandi á opnum fundi fyrir sömu nefnd að rannsóknarnefndin hefði ekki heldur kannað til hlítar lagalegan ramma og hlutverk Ríkisendurskoðunar gagnvart Íbúðalánasjóði og hrakti á fundinum stærstan hluta ávirðinga Rannsóknarnefndarinnar í garð Ríkisendurskoðunar hvað varðaði eftirlit með Íbúðalánasjóði.

Vanþekking á eðli húsbréfakerfisins?

Fræðileg umfjöllun rannsóknarskýrslunnar er oft á tíðum til mikillar fyrirmyndar og hefði haft mikið gildi sem greining á efnahags- og húsnæðismálum ef ekki hefðu slæðst inn einstaka rangfærslur og í besta falli hæpnar ályktanir.

Hluti þess sem er gagnrýnivert er ekki það sem stendur í skýrslunni heldur því sem er sleppt. Sú dýpt, gæði og skilningur sem oft á tíðum má sjá í umfjöllun, td. í 4. kafla skýrslunnar, bendir hins vegar til að ákveðnum staðreyndum hafi verið sleppt ekki vegna þekkingarleysis heldur af öðrum ástæðum.

Hins vegar er ekki gæðastimpill á öllu því sem í kaflanum kemur fram.

Reyndar er í þeim kafla gott dæmi um „afritað – límt“ aðferðina sem reyndar má sjá víðar í skýrslunni. Með „afritað – límt“ aðferðinni á ég við þegar skýrsluhöfundar nota nútíma tölvutækni til þess að afrita texta úr eldri skýrslum og líma textann aftur inn í þá skýrslu sem unnið er með.

Á síðu 66 – 67 í 1. hefti er gott dæmi um þetta. Þar er vísað til tillagna Johans Hoffmann, sem var forstjóri norska húsbankans árið 1963 og hvernig hann sá fyrir sér mögulega framtíð húsnæðiskerfisins á Íslandi á þeim tíma.

Þar segir síðan:

*„Síðastliðna hálföld hafa bankar, lífeyrissjóðir og Húsnæðisstofnun ríkisins sinnt lánveitingum á húsnæðismarkaði. Miklar breytingar hafa orðið í vægi þessara aðila og **einnig hafa orðið breytingar á útlánastefnu og áherslum Húsnæðisstofnunar**. Vægi banka á húsnæðislánmarkaði dróst saman í byrjun áttunda áratugarins en þá var bönkum óheimilt að veita verðtryggð lán“*

(Leturbreyting mín)

Ég verð því miður að halda því fram að hér sé greinilega „afritað – límt“ texti sem var ekki einu sinni skrifaður á þessari öld heldur amk. kosti fyrir 14 árum síðan – það er fyrir stofnun Íbúðalánasjóðs! Á þessum „heimildum“ byggir Rannsóknarnefnd meðal annars sumar af hæpnum ályktunum sínum.

Það sem verra er að í tengslum við þessa umfjöllun opinbera skýrsluhöfundar þekkingarleysi sitt á uppbyggingu húsbréfakerfisins. Skýrsluhöfundar benda réttilega á að bankar og sparissjóðir hafi veitt:

*“...lán á aftari veðréttarlán en þau lán sem fengust **hjá Húsnæðisstofnun** og lífeyrissjóðum. Yfirleitt var um að ræða tiltölulega lága fjárhæð á mun hærri vöxtum en íbúðalán almennt. Algengt var að þau væru verðtryggð og með yfir 8% raunvexti“.*

(Leturbreyting mín)

Fyrir utan að hér virðist enn á ný vera „afritað – límt“ texti frá því fyrir stofnun Íbúðalánasjóðs, þá átta skýrsluhöfundar sig ekki á því að þar til árið 2004 höfðu bankar og sparissjóðir alla möguleika á því að lána til kaupa á millistóru og stóru húsnæði verulegar fjárhæðir með óbeinni ríkisábyrgð. Þetta skiptir miklu máli þegar innkoma bankanna á íbúðalánmarkað er skoðuð.

Fyrirkomulagið hafði nefnilega verið allt frá því húsbrefakerfinu var komið á í lok níunda áratugarins að húsbrefalán þurftu EKKI að vera á 1. veðrétti og húsbrefalán skertust EKKI þótt önnur lán væru fyrir framan húsbrefalánið.

Skilyrði fyrir veitingu húsbrefaláns var að lánið rýmdist innan 70% af brunabótamati eignar ef um fyrstu kaup voru að ræða eða innan 65% ef um síðari kaup var að ræða.

Þetta þýddi að ef veðrymi var fyrir hærra láni en hámarksláni Húsnæðisstofnunar og síðar Íbúðalánasjóðs, þá var ekkert því til fyrirstöðu að banki eða sparisjóður gæti veitt lán á 1. veðrétt og ríkistryggt húsbrefalán kæmi á annan veðrétt. Þannig höfðu viðskiptabankarnir um 15 ára skeið átt kost á því að veita örugg íbúðalán á 1. veðrétti til þeirra sem fjárfestu í millistóru og stóru húsnæði.

Það merkilega er að bankarnir sýndu aldrei áhuga á því að nýta sér þennan vænlega kost heldur kröfðust 7,5% - 9% vexti á verðtryggð lán á fyrsta veðrétti og verðlögðu sig því út af þessum kosti.

Þetta ber að hafa í huga þegar skoðuð er öflug innkoma þeirra á íbúðalánamarkað haustið 2004.

Annað veigamikið atriði er að rannsóknarnefndin virðist oft á tíðum horfa framhjá því að nafnvextir húsbrefa er eitt en raunvextir annað. Sumstaðar í skýrslunni er greinilegt að viðkomandi höfundur áttar sig á þessu eðli húsbrefakerfisins en annars staðar ekki.

Einnig virðast sumir skýrsluhöfunda ekki átta sig á þeim mun sem eru á húsbrefalánum með fasta nafnvexti og mismunandi raunvexti sem endurspeglast í afföllum eða yfirverði eftir ávöxtunarkröfu markaðarins hverju sinni og peningalánum sem eru með fasta nafnvexti sem einnig eru fastir raunvextir sé tekið tillit til verðtryggingar.

Í stað þess að eltast við fjölmörg dæmi um þennan misskilning og misskilning ekki í skýrslunni mun ég frekar skýra út þennan mun og sýna þróun raunvaxta húsbrefa frá upphafi húsbrefakerfisins og síðan raunvexti íbúðabréfa.

Ég mun að sjálfsögðu feta í fótspor skýrsluhöfunda og beita „afritað – límt“ til að koma á framfæri upplýsingum úr fyrri skýrslum sem rannsóknarnefndin hafði undir höndum en ákveður að horfa framhjá í skýrslu sinni.

Vaxtaþróun útlána Íbúðalánasjóðs

Vaxtalækkunarferli almennra útlána hófst ekki 1. júlí 2004 þegar húsbréfakerfið var aflagt eins og skilja mátti af umfjöllun í skýrslu RNA á ÍLS. Vaxtalækkunarferlið hófst löngu fyrr og hafði ekkert með breytingu á útlánakerfi Íbúðalánasjóðs og fyrirhuguð almenn 90% lán að gera.

Sambærilegs misskilnings hefur lengi gætt um vexti og vaxtaþróun útlána Íbúðalánasjóðs. Staðreyndin er sú að raunvextir almennra útlána Íbúðalánasjóðs og áður Húsnæðisstofnunar hafa allt frá upphafi húsbréfakerfisins verið ákvarðaðir á markaði en ekki verið handstýrt af stjórnvöldum né stjórn Íbúðalánasjóðs. Ástæða þessa misskilnings er eðli húsbréfa.

Því miður hafa bæði innlendir og erlendir aðilar oft á tíðum ekki áttað sig á eðli húsbréfanna auk þess sem sendinefndir erlendra stofnana hafa jafnframt horft fram hjá hinni íslensku verðtryggingu húsnæðislána.

Í húsbréfakerfinu veitti Íbúðalánasjóður ekki lán í eiginlegum skilningi, heldur skipti á stöðluðum fasteignaveðbréfum með veði í íbúðarhúsnæði og húsbréfum. Húsbréf voru frá upphafi verðtryggð með föstum nafnvöxtum og gengu kaupum og sölum á markaði.

Nafnvextir húsbréfanna voru lengstum 5,1%, en raunvextir þeirra tóku mið af ávöxtunarkröfu til þeirra á markaði hverju sinni og endurspegluðust í afföllum eða yfirverði. Þegar ávöxtunarkrafan var hærri en 5,1% þá voru afföll af bréfunum sem jafngilti fyrirfram teknum vöxtum. Ef krafan var lægri þá fékkst yfirverð fyrir húsbréfin sem jafngilti útgreiðslu á vaxtamun.

En einhverra hluta vegna er ekki tekið beint tillit til þessa á umfjöllun rannsóknarnefndarinnar heldur einblínt á breytingu á 5,1% nafnvöxtum húsbréfa yfir í 4,8% raunvexti almennra íbúðalána þann 1. júlí 2004.

Í skýrslu RNA á ÍLS segir:

„Þegar breytingum á fjármögnun Íbúðalánasjóðs var hrundið í framkvæmd sumarið 2004 voru vextir á lánum jafnframt lækkaðir. Vextirnir höfðu verið 5,1% frá því 1994“

(Leturbreyting mín. Sjá: 1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.72.)

Hér ýta skýrsluhöfundar undir ranghugmyndir um sérstakar vaxtalækkanir ÍLS í kjölfar skuldabréfafskiptana og breytingu úr kerfi húsbréfa það sem seljandi þurfti að sæta jafnvel milljóna afföllum í upphafi lántöku yfir í kerfi peningalána þar sem lántakandinn vissi fyrirfram nákvæmlega hversu margar krónur hann fengi greiddar og hverjir vextir vextir lánsins yrðu til framtíðar.

Hins vegar vita höfundar þessa hluta skýrslunnar nákvæmlega hvert eðli húsbréfakerfisins var og hvert eðli peningalána í formið íbúðabréfalána með tryggri lánsfjárhæð og tryggum vöxtum er. Enda segja höfundarnir í framhaldinu:

„Virði bréfsins á markaði var í raun það sem lántakandinn fékk til að greiða þeim sem hann keypti af. Virði lánsins var því yfirleitt nokkuð frábrugðið þeirri lánsfjárhæð sem afgreidd var miðað við nafnverð bréfanna sem lántakandi fékk afhent“

(1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.72.)

En í kjölfarið segja skýrsluhöfundar:

„Nafnvextir á lánum Íbúðalánasjóðs voru lækkaðir úr 5,1% í 4,8% í júlí 2004 og í lokársins voru þeir komnir í 4,15%.“

(1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.72.)

Þrátt fyrir þetta þá halda skýrsluhöfundar því fram annars staðar í skýrslunni að Íbúðalánasjóður hafi verið að lækka vexti árið 2004 í samkeppni við lán bankanna.

Áður en lengra er haldið er mikilvægt að átta sig á því hvernig áhrif markaðarins sem áður ákvarðaði eftirá verðgildi og raunvexti húsbrefalána en ákvarðaði eftir breytinguna 2004 raunvexti hinna nýju peningalánanna í formi íbúðalána fyrirfram.

Útlánavextir almennra lána Íbúðalánasjóðs voru ákvarðaðir með útboði á íbúðabréfum.

Fyrirkomulagið er þannig að Íbúðalánasjóður óskar eftir tilboðum í íbúðabréf. Sett er fram ákveðin viðmiðunarfjárhæð sem Íbúðalánasjóður hyggst selja í útboði. Markaðsaðiljar á skuldabréfamarkaði bjóða í íbúðabréfin. Ávöxtunarkrafa á markaði sem fram kemur í útboðinu er lagt til grundvallar útlánsvöxtum. Ofan á þá ávöxtunarkröfu er lagt fyrirfram ákveðið vaxtaálag vegna rekstrar ÍLS og útlánaáhættu.

Með öðrum orðum. Það er fjármálamarkaðurinn hverju sinni sem leggur grunn að útlánsvöxtum Íbúðalánasjóðs.

Þessi aðferðafræði ætti að vera skýrsluhöfundum RNA á ÍLS fullkomlega ljós.

Því er það óskiljanlegt að í skýrslu RNA sé því haldið fram að ÍLS hafi í samkeppni við íbúðalán bankanna árin 2004 – 2006 verið að lækka lán sín með handafli til að standast samkeppni. Í ljósi þess hvernig verðmyndun vaxta var háttað þá gat Íbúðalánasjóður ekki stýrt útlánsvöxtum almennra íbúðalána heldur var það ávöxtunarkrafa á skuldabréfamarkaði sem réði vöxtunum!

Til viðbótar er vert að sýna raunvaxtaþróun á íslenskum fjármálamarkaði í útboðum á húsnæðisbéfum frá árinu 1989 til 2004 og á íbúðabréfum frá árinu 2004 til 2009.



Heimild: Askar Capital hf.

Esther Finnbogadóttir, Guðrún Inga Ingólfssdóttir, Yngvi Harðarson. 2010.
Verðtrygging á Íslandi. Kostir og gallar. s. 10

Eins og sjá má þá hafði vaxtalækkunarferill á íslenskum skuldabréfamarkaði verið að lækka frá miðju ári 2001 til miðs árs 2004 þegar raunvextir ná lágmarki og taka að hækka aftur. Lækkun vaxta á þessu tímabili var því ekki vegna innleiðingar íbúðabréfa eins Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði heldur fram heldur hluti þróunar á almennum fjármálamarkaði.

Hins vegar er ljóst að ávöxtunarkrafa íbúðabréfa hlaut alltaf að verða lægri en ávöxtunarkrafa húsbréfa þar sem íbúðabréfin eru mun markaðshæfari en húsbréfin vegna stærðar íbúðabréfaflokkanna, skráningu þeirra í öflugum evrópsku uppgjörshúsi og tryggju fyrirsjáanlegu endurgreiðsluflæði þeirra þar sem áhætta vegna útdráttar er engin.

Því má frekar halda því fram að vextir íbúðalána ÍLS hafi hækkað minna á tímabilinu 2005 – 2007 en annars hefði orðið ef húsbréfakerfið hefði verið áfram við lýði.

Þróun hámarksláns Íbúðalánasjóðs

Í skýrslu RNA á ÍLS er ítrekað reynt að tengja hóflega hækkun hámarksláns Íbúðalánasjóðs við aukna þenslu á fasteignamarkaði og í efnahagslífinu en algerlega horft fram hjá því að viðskiptabankarnir veittu á höfuðborgarsvæðinu miklu hærrí íbúðalán bæði í krónum talið og hvað veðhlutfall varðar.

Hámarkslán Íbúðalánasjóðs hefur frá upphafi miðað við að aðstoða fólk við að koma sér upp hóflegu íbúðarhúsnæði.

Þegar Íbúðalánasjóður tók til starfa 1. janúar 1999 var fjárhæð hámarksláns sjóðsins til kaupa á notaðri íbúð 66% af meðalkaupverð 4 herbergja 120 fermetra íbúð. Hámarkslán til byggingar eða kaupa á sömu stærð húsnæðis var öllu hærra og samsvaraði 79% af meðalkaupverði slíkrar íbúðar.

Hafa ber í huga að á þessum tíma var hámarkslánshlutfall 70% fyrir fyrstu kaupendur en annars 65%.

Allar götur síðan til ársins 2010 hafa hækkanir á hámarksláni Íbúðalánasjóðs orðið eftir að húsnæðisverð hækkaði og kaupmáttur þess rýrnað verulega. Hækkanir á hámarksláni hafa því komið í kjölfar verðhækkana á húsnæði og miðast við að sjóðurinn uppfyllti lögbundið hlutverk sem skilgreint er í lögum um húsnæðismál:

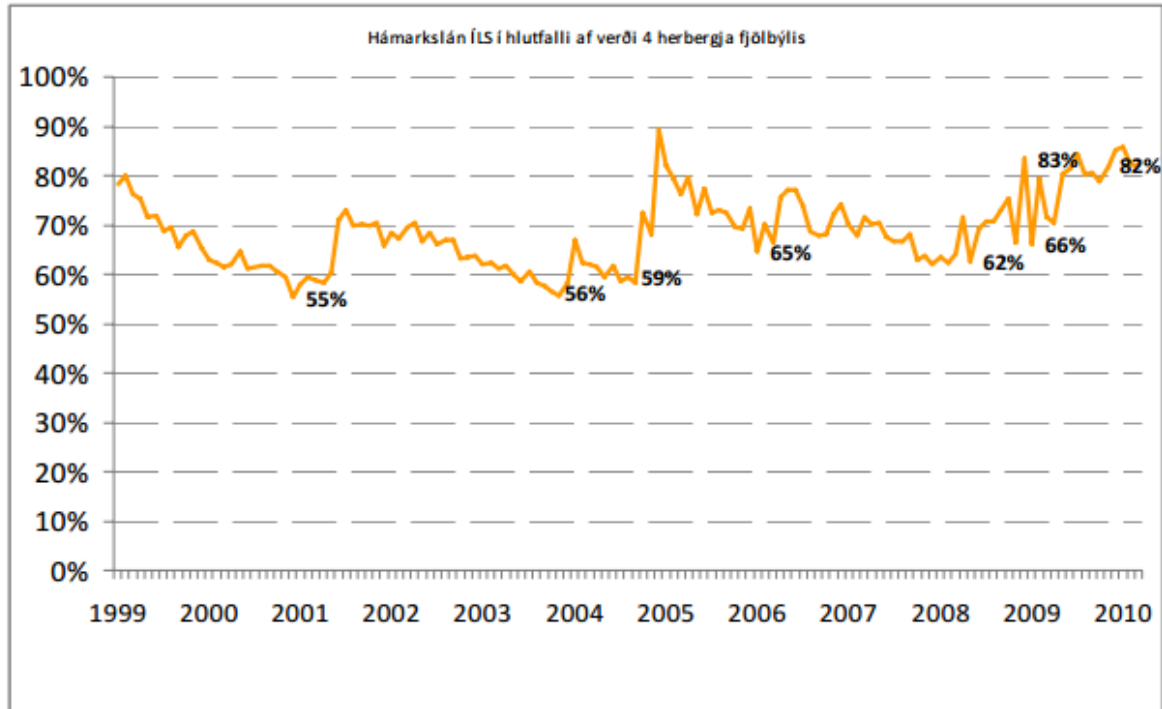
„Tilgangur laga þessara er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. „

(Úr 1. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál)

Ef hámarkslán Íbúðalánasjóðs hefðu ekki fylgt að hluta til eftir hækkunum á fasteignaverði hefði sjóðurinn ekki verið að rækja hlutverk sitt um "...að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum."

Þessa þróun má sjá á eftirfarandi línuriti sem sýnir hámarkslán Íbúðalánasjóðs sem hlutfall af meðalverði 4 herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu:

Hámarkslán Íbúðalánasjóðs sem hlutfall af meðalverði 4 herbergja íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu 1999 – 2010



Línuritid tekur mið af hámarksláni til kaupa á nýjum íbúðum sem var hærra en til kaupa á notuðum íbúðum þar til í desember 2004.

Einungis einu sinni á tímabilinu hefur upphaflegu markmiði um kaupmátt hámarksláns verið náð, það er í desember 2004 þegar Íbúðalánasjóði var með lagabreytingu loks heimilað að innleiða almenn 90% lán eftir að viðskiptabankarnir höfðu um skeið veitt óheft íbúðalán án hámarksfjárhæðar, en upphafleg viðmiðunarfjárhæð lána þeirra rúmlega tvöföld hámarkslánveiting Íbúðalánasjóðs.

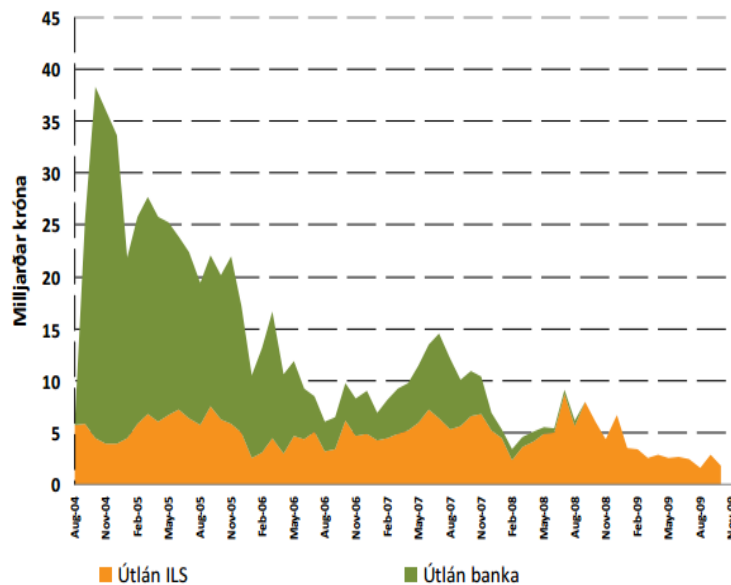
Innkoma banka á íbúðalánamarkað

Í rannsóknarskýrslunni er afar lítið gert úr efnahagslegum áhrifum innkomu bankanna haustið 2004 og langt teygst í að kenna fyrirhuguðum 90% lánnum um ofurþenslu á húsnæðismarkaði þótt þá hafi verið 4 mánuðir í að Íbúðalánasjóði yrði heimilt að veita slík lán.

Staðreyndin er sú að útlán bankakerfisins skilgreind sem íbúðalán voru einungis 9 talsins að fjárhæð samtals 90 milljónir í ágúst mánuði 2004 en voru um 30 milljarðar á mánuði á haustmánuðum 2004.

Þótt fjallað sé í rannsóknarskýrslunni um að innkoma bankanna hafi haft neikvæð áhrif á efnahagslíf þá forðast skýrsluhöfundar að sýna hversu gengdarlaus innkoma bankanna á fasteignalánamarkaðinn var – markað sem bankarnir höfðu alls ekki sinnt fram að haustmánuðum 2004:

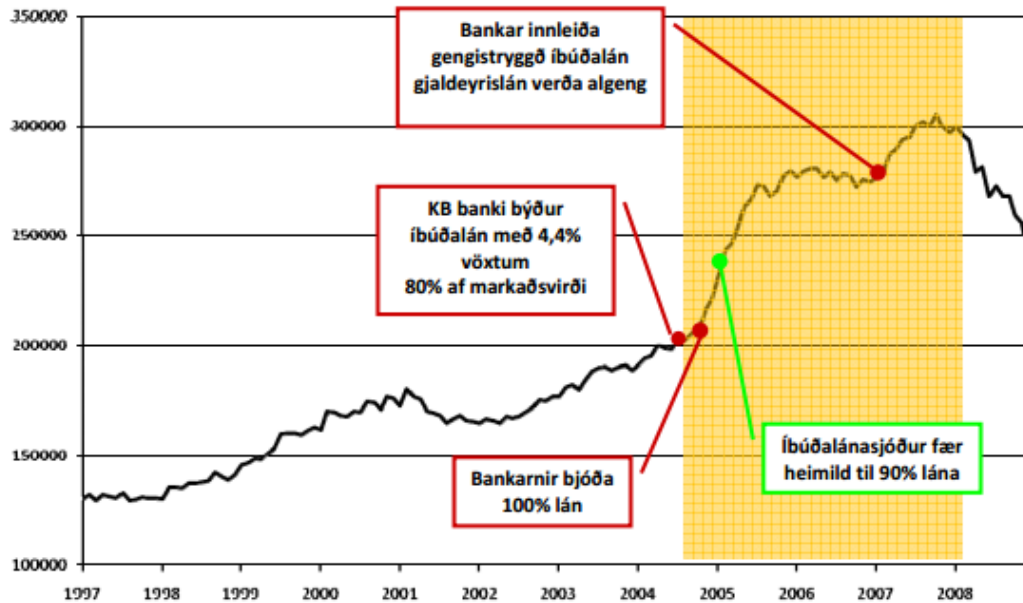
Þróun íbúðalána banka og Íbúðalánasjóðs
ágúst 2004 – september 2009



Í skýrslu rannsóknarnefndarinnar er reynt að gera eins lítið úr þætti bankanna í gífurlegri þenslu á íbúðamarkaði á höfuðborgarsvæðinu og unnt er en sífellt reynt að gera breytingar á útlánnum Íbúðalánasjóðs að sökudólgi.

Því er ekki úr vegi að birta mynd sem sýnir þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu frá því áður en bankar hófu að lána með helmingslækkun vaxta lágvaxtalán með veði í íbúðarhúsnæði og þar til bankarnir drógu sig út af fasteignalánamarkaði:

Verð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: FMR og Hagfræðistofnun HÍ. Verðlag ársins 2008

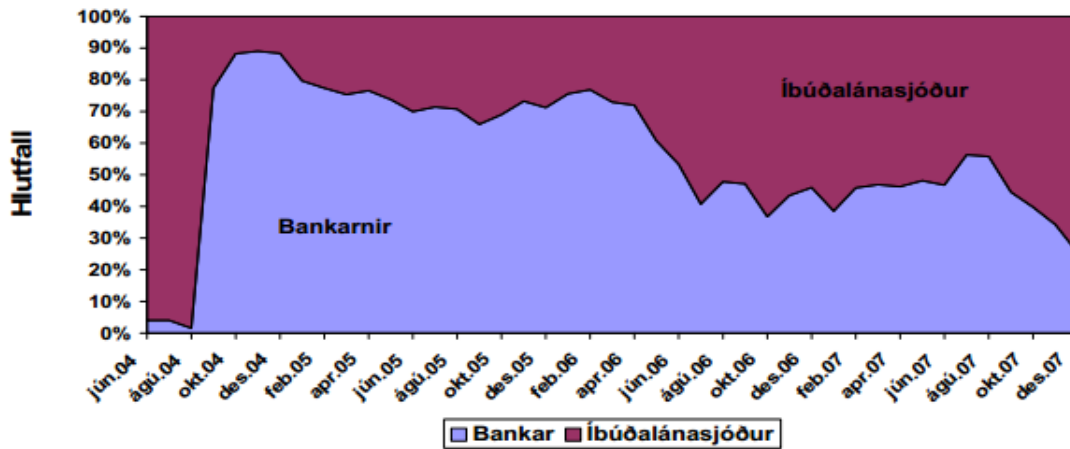
Þess ber að geta að ólíkt almennum lánum Íbúðalánasjóðs sem voru einungis veitt við kaup eða byggingu íbúðarhúsnæðis og takmörkuðust við afar hóflega hámarksfjárhæð, þá voru lán bankanna ekki með hámarki og voru ekki einskorðuð við kaup eða byggingu íbúðarhúsnæðis.

Þannig finnast dæmi allt að 80 milljón íbúðalán bankanna og veðhlutfall yfir 100% af markaðsvirði húsnæðis á meðan hámarksveðhlutfall Íbúðalánasjóðs var 70% og hámarkslán 16,4 milljónir.

Ólíkt því sem Rannsóknarnefnd á Íbúðalánasjóði reyna að færa rök fyrir þá er ljóst að öflug, óheft innkoma bankanna sem ollu ofurþennslu á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins ekki hófelg lán Íbúðalánasjóðs og alls ekki 90% lán sjóðsins sem ekki voru einu sinni komin til framkvæmda.

Til að undirstrika þessi áhrif bankana sem skýrsluhöfundar leggja sig fram um að komi ekki fram í rannsóknarskýrslunni er vert að birta annað graf sem sýnir hlutfallslega skiptingu íbúðalána bankanna og Íbúðalánasjóðs ágúst 2004 - desember 2007.

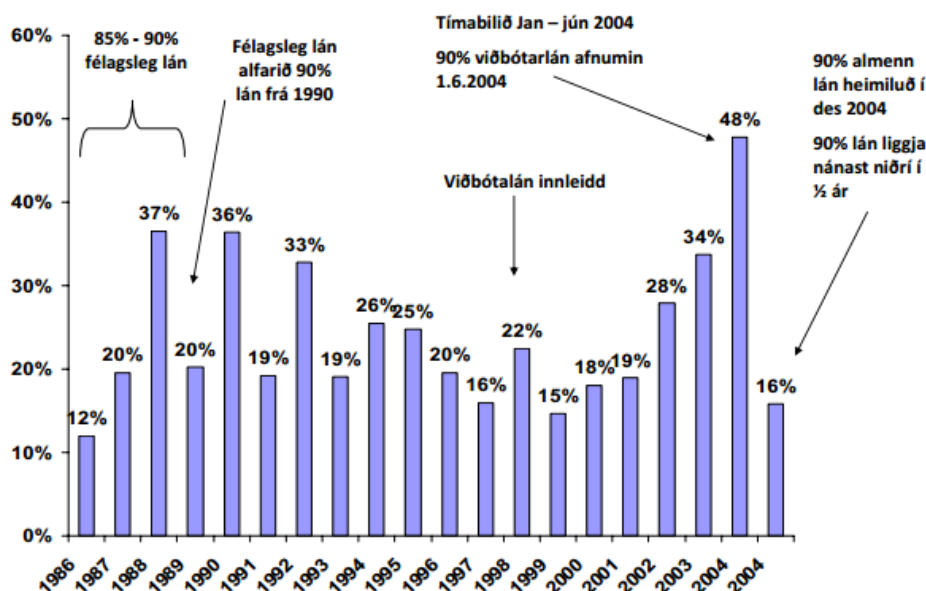
Hlutfallsleg skipting íbúðalána banka og íbúðalánasjóðs ágúst 2004 - desember 2007



Tekið skal fram að um er að ræða skiptingu í útlánum þessara tveggja aðila í myndinni að ofan. Ekki er tekið tillit til fasteignatryggðra lána lífeyrissjóðanna. Hlutfall júní og júlí byggir á meðaltalsmarkaðshlutdeild bankanna í fasteignatryggðum útlánnum til heimila árið 2003 þar sem mánaðarlegar tölur um íbúðalán þeirra fást ekki fyrir en í ágúst mánuði 2004

Skýrsluhöfundar fara ágætlega yfir það hvernig 90% lán höfðu lengi verið við lýði og að hlutfall slíkra lána í formi viðbótalána hefði orðið hátt fyrir breytingarnar 2004. Þeir horfa hins vegar framhjá því að þegar þensla á íbúðamarkaði rýkur upp í kjölfar innkomu bankanna þá veitir Íbúðalánasjóður einungis 90% lán til leiguíbúða ekki almennings.

Hlutfall 85-90% lána af fjölda lána 1986 - 2004



Athygli skal vakin á því að á línuritinu er árinu 2004 skipt í tvennt. Annars vegar tímabilið janúar til júní 2004 þegar veitt voru 90% viðbótarlán. Hins vegar tímabilið júlí til desember 2004 eftir að lánsvilyrði vegna viðbótalána var hætt.

Þrátt fyrir þessa staðreynd reyna skýrsluhöfundar að halda því fram að fyrirhuguð 90% almenn lán Íbúðalánasjóðs hafi valdi þenslunni, en ekki nær 200 milljarða innskýting bankanna í formi nýrra íbúðalána bankanna. Jafnvel þó að skýrsluhöfundar hafi vitað að á árinu 2005 voru einungis 40 raunveruleg almenn 90% lán ÍLS verið veitt á höfuðborgarsvæðinu.

Uppgreiðslugjald

Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði fer mikinn í umfjöllun sinni um uppgreiðslugjöld og sakar Alþingi og þá sem unnu að undirbúningi nýrra íbúðalána um herfileg mistök fyrir að setja ekki á sérstakt uppgreiðslugjald við uppgreiðslu íbúðalána ÍLS í lögum um húsnæðislán.

Vegna þessa ber að hafa eftirfarandi í huga:

- Sérstakt uppgreiðslugjald við uppgreiðslu íbúðalána stangast á við lög um neytendalán og útfærslu Alþingis á EES tilskipun.
- Hluti vaxtaálags á almenn íbúðalán er vegna uppgreiðsluáhættu. Vaxtaálag á útlán Íbúðalánasjóðs til einstaklinga var og er því hærra en annars hefði orðið.
- Mikilvægt var meðal annars vegna ríkisstyrkjareglna EES samningsins að Íbúðalánasjóður með sín ríkistryggðu útlán setti ekki upp viðskiptahindranir gagnvart bönkum ef bankar hyggðust koma inn á húsnæðismarkaðinn. Sérstakt uppgreiðslugjald við uppgreiðslu íbúðalána er óumdeilanlega slík viðskiptahindrum.
- Í sérlögum um húsnæðismál var félagsmálaráðherra gert heimilt að setja sérstakt uppgreiðslugjald á uppgreiðslur ef hættu skapaðist fyrir rekstur Íbúðalánasjóðs vegna mikilla og hraðra uppgreiðslna á íbúðalánum. Sú sterka vörn er ennþá til staðar.

Eins og afar víða kemur fram í umfjöllun rannsóknarnefndarinnar þá gerði *Nefnd um endurskipulagningu á útgáfumálum Íbúðalánasjóðs* ráð fyrir að íbúðabréf – fjármögnunarbréfa Íbúðalánasjóðs - yrðu óuppgreiðanleg enda slíkt að líkindum forsenda fyrir markaðshæfi slíkra bréfa á alþjóðlegum fjármálamarkaði. Einnig að þeirri áhættu sem slíku fylgdi yrði mætt með því að setja á sérstakt gjald við uppgreiðslu.

Eins og fram kemur í skýrslunni var í fyrstu unnið út frá þessum forsendum *Nefndar um endurskipulagningu á útgáfumálum Íbúðalánasjóðs*. En eins og einnig kemur fram í skýrslunni þá kom í ljós að slíkt sérstakt uppgreiðslugjald stenst ekki lög um neytendalán.

„Í þessum fyrstu drögum að frumvarpinu er lagt til að 23. gr. laga nr. 44/1998 verði breytt þannig að ÍLS geti heimilað aukaafborganir og uppgreiðslu lána gegn þóknun frá lántaka sem jafni muninn á uppgreiðslunni og markaðskjörum íbúðabréfsins sem stóð á móti. Með öðrum orðum, uppgreiðslugjald yrði hverju sinni þannig að ÍLS yrði skaðlaus af uppgreiðslunni. Þetta var í samræmi við tillögur nefndarinnar um endurskipulagningu á verðbréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs.

Þann 30. janúar 2004 varð breyting á þessu. Þá kom athugasemd frá Einari Jónssyni lögfræðingi ÍLS um að uppgreiðslugjald samræmdist ekki 16. gr. laga um neytendalán, nr. 121/1994, sem byggðust á tilskipun 87/102/EBE, 8. gr. Fyrstu tvær greinar laganna hljóðuðu svo (með áorðnum breytingum samkvæmt lögum nr. 179/2000):

1. gr. Lög þessi taka til lánessamninga sem lánveitandi gerir í atvinnuskyni við neytendur.
2. gr. Eftirtaldir lánessamningar eru undanþegnir lögum þessum:
 1. Lánessamningar sem gilda skemmri tíma en þrjá mánuði.
 2. Lánessamningar sem fela í sér endurgreiðslur án vaxta og kostnaðar

3. Lánssamningar þar sem lán er veitt gegn lægra gjaldi en almennt gerist og stendur almenningi ekki til boða.
4. Leigusamningar, nema eignarleigusamningar, sbr. lög um lánastofnanir aðrar en viðskiptabanka og sparisjóði.
5. Lánssamningar að lægri fjárhæð en 15.000 kr.

Ákvæði 1. mgr. gildir þó ekki um samninga sem gerðir eru í því skyni að halda þeim utan gildissviðs laga þessara, svo sem með skiptingu fjárhæðar á fleiri en einn lánssamning.

Ekki verður betur séð en lögin hafi náð yfir fasteignaveðlán, þau eru ekki hluti af undanþegnum lánum. Það voru þau hins vegar í lögum nr. 30/1993 en sú undanþága var felld út þegar ný lög nr. 121/1994 voru samþykkt. 16. gr. laga nr. 121/1994 hljóðaði svo í ársbyrjun 2004 og hljóðar enn:

16. gr. Neytanda skal heimilt að standa skil á skuldbindingum sínum samkvæmt lánssamningi fyrir þann tíma sem umsaminn er. Notfæri neytandi sér heimild þessa á hann rétt á lækkun á heildarlántökukostnaði sem nemur þeim vöxtum og öðrum gjöldum sem greiða átti eftir greiðsludag. Ekki er hægt að krefjast endurgreiðslu eða lækkunar á gjöldum sem eru óháð því hvenær greiðsla er innt af hendi.

Ákvæði 1. mgr. á ekki við um greiðslu sem innt er af hendi fyrir gjalddaga þegar hún tengist ekki uppgreiðslu láns fyrir umsaminn lokagjalddaga eða annarri breytingu á umsömdum afborgunum láns.

Lagagreinina má skilja þannig að neytandi hafi rétt á að greiða upp lán án þess að það skapi honum aukalegan kostnað. “ (2.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls. 35 - 36)

Þrátt fyrir ólögmæti sérstaks uppgreiðslugjalds á íbúðalán þá var slíkt gjald bankanna ein forsenda öflugrar innkomu þeirra á íbúðalánabanka með lágvaxtalánum sem voru með helmingi lægri vöxtum en bankarnir höfðu áður veitt fasteignalán á.

Viðskiptabankarnir settu ákvæði um uppgreiðslugjald í skuldabréf vegna fasteignalána. Með því þurftu bankarnir ekki að gera ráð fyrir tapi við uppgreiðslu vegna breytinga á vaxtastigi og gátu því boðið mun lægri vexti en ella. Þess utan gátu bankarnir hagnast verulega á slíku uppgreiðslugjaldi þar sem slíkt gjald var greitt þótt bankarnir hefðu hag af uppgreiðslunni.

Eins og fram kemur í rannsóknarskýrslunni þá kærði einn viðskiptavinur viðskiptabankanna þetta sérstaka uppgreiðslugjald bankanna til Samkeppniseftirlitsins á grundvelli framangreindrar lögskýringar.

Eftir nokkurra mánaða yfirlegu varð niðurstaða Samkeppniseftirlitsins sú að uppgreiðslugjald bankanna stæðist lög. Hins vegar liggur ekki fyrir óvæfengjanlegur dómur um að sú túlkun Samkeppniseftirlitsins sé rétt þar sem einstaklingurinn sem kærði bankanna kaus að fara ekki með málið áfram til dómstóla. Mín skoðun er sú að íbúðalán hafi fram á árið 2013 fallið undir löggjöf um neytendalán og að sérstakt uppgreiðslugjald sé og hafi verið ólögmætt, enda sýnir rannsóknarnefndin ekki fram á að uppgreiðslugjaldið hafi verið lögmætt.

Því afar óréttmæt sú harða gagnrýni rannsóknarnefndarinnar á að í undirbúning íbúðabréfa hafi verið gert ráð fyrir að sérstakt uppgreiðslugjald hafi ekki verið lögmætt. Ekki síst þar sem fyrir lá við ákvarðanatökuna lögfræðileg greinargerð sem sýnir fram á ólögmæti uppgreiðslugjaldins, greinargerð sem ekki var hrakin í rannsóknarskýrslunni, hvað þá fyrir dómi.

Uppgreiðslur húsbrefalána ekki íbúðalána ÍLS

Eftir fyrstu hröðu yfirferð skýrslunnar eftir að ég fékk hana í hendur taldi ég að rannsóknarnefndin hefði ekki áttað sig á þeim mun sem er á lagaumgjörð um húsbrefalán sem veitt voru frá árinu 1989 til 30. júní 2004 annars vegar og hins vegar lagaumgjörðinni um hin nýju íbúðalán sem veitt hafa verið frá 1. júlí 2004.

Að sjálfsgöðu var ekki um slíkan misskilning að ræða þar sem í ljós kom við nánari lestur skýrslunnar að skýrsluhöfundar greindu þann mun sem var annars vegar á húsbrefalánum og hins vegar nýju íbúðalánum ÍLS.

Ástæða misskilnings míns er sá að í umfjöllun um uppgreiðslur á lánum ÍLS haustið 2004 er yfirleitt ekki sérstaklega tekið fram að um uppgreiðslur á lánum í gamla húsbrefakerfinu hafi verið að ræða en ekki uppgreiðslur á hinum nýju íbúðalánum sem eðli málsins vegna voru ekki orðin mörg í ágúst 2004 þegar viðskiptabankarnir helminguðu vexti á fasteignatryggðum lánum sínum og héldu á fullum krafti inn á íbúðalánamarkaðinn. En hafa ber í huga að við snögga innkomu viðskiptabankanna á íbúðalánamarkað settu bankarnir það skilyrði fyrir nær ótakmarkaðri lánveitingu fasteignalána á snarlækkuðum vöxtum að áhvílandi lán íbúðalánasjóðs yrðu greidd upp.

Hins vegar byggir rannsóknarskýrslan gagnrýni sína á umgjörð varna gegn uppgreiðslum í nýja íbúðalánakerfinu á afleiðingum uppgreiðslna í gamla húsbrefakerfinu. Lætur líta svo út sem félagsmálaráðherra hefði árið 2004 geta nýtt ákvæði í lögum um að setja á tímabundið sérstækt uppgreiðslugjald ef um miklar uppgreiðslur yrðu að ræða á stuttum tíma og þannig dregið úr uppgreiðslum. Sem hann að sjálfsgöðu gat ekki.

Vandamál íbúðalánasjóðs var að nýtt ákvæði í lögum um húsnæðismál árið 2004 um slíkan öryggisventil átti einungis um íbúðalán en ekki húsbrefalán.

Andstætt því sem rannsóknarnefndin ýjar að, en segir ekki beint, þá hefur ekki komið upp sú staða vegna uppgreiðslna íbúðalána ÍLS sem kom upp haustið 2004 við uppgreiðslu húsbrefalána.

Það mikilvæga er að íbúðalánasjóður náði að verja sig vegna þessara uppgreiðslna á húsbrefalánum með því að gera arðsama, lögmæta lánasamninga við hluta viðskiptabankanna og sparisjóðina þar sem tekið var veð í þegar lánuðum íbúðalánum banka og sparisjóða. Þeir samningar hafa gefið íbúðalánasjóði milli 20 og 30 milljarða meira í vaxtatekjur en ef uppgreiðslufjármunirnir hefðu verið lagðir inn á reikninga í Seðlabankanum.

Um þessa lánasamninga íbúðalánasjóðs segir í skýrslu Ríkisendurskoðunar sem félagsmálanefnd Alþingis fékk til að gera ítarlega rannsókn og úttekt á í nóvember 2005:

„... verður að mati Ríkisendurskoðunar ekki annað ráðið af fyrirliggjandi 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“.

Ríkisendurskoðun segir einnig í skýrslu sinni:

„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“.

Lánasamningarnir voru og eru lögmætir.

Þrátt fyrir þessa afdráttarlausni afstöðu Fjármálaeftirlitsins sem Ríkisendurskoðun gerir ekki athugasemdir við leyfir rannsóknarnefndin sér að halda fram án nokkurrar eigin rannsóknar né röksemdafærslu að:

„Varðandi það hvort lánasamningarnir hafi staðist lög ber allt að sama brunn: allt bendir til þess að þeir hafi verið ólöglegir“

Tekið skal fram að efnahagsleg áhrif þess að leggja féð inn á reikninga Seðlabankans hefðu orðið nákvæmlega þau sömu og þau áhrif sem lánasamningar við banka og sparisjóði kunna að hafa haft.

Aðför bankanna að Íbúðalánasjóði 2004

Það er rétt hjá rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði að í kjölfar skiptanna 2004 skapaðist ákveðin tímabundinn veikleiki í mögulegum vörnum Íbúðalánasjóðs ef upp kæmi allsherjar árás á Íbúðalánasjóð þar sem á mjög skömmum tíma yrðu greidd upp mjög stór hluti húsbrefalána Íbúðalánasjóðs.

Að sjálfsögðu voru settar upp viðamiklar varnir við slíkri árás í tengslum við skuldabréfaskiptin. Varnirnar fólust í því að haldið var eftir tæpum þriðjungi húsbrefa sem unnt yrði að draga á móti uppgreiddum húsbrefalánnum ef Íbúðalánasjóður yrði fyrir slíkri árás.

Varnir síðar meir í nýja íbúðalánakerfinu fælust í mikilvægu sérákvæði laga um húsnæðismál þar sem ráðherra gat sett á tímabundið sérstakt uppgreiðslugjald ef uppgreiðslur yrðu svo miklar á stuttum tíma að það ógnaði stöðu Íbúðalánasjóðs.

Í sjálfu sér virtist ekki vera mikil hættu á slíku ástandi miðað við eðlilegar markaðsforsendur. Á þessum tíma voru vextir fasteignatryggðra lána bankanna frá 7,5% - 8,5% ofan á verðtryggingu.

Ljóst var að íslensku bankarnir myndu ekki á markaðslegum forsendum geta boðið lán með lægri vöxtum en grunnlán Íbúðalánasjóðs í hinu nýjar kerfi, en gengið var út frá því að bankarnir kæmu hægt og rólega inn á íbúðalánamarkaðinn. Annars vegar í fyrstu með heildstæð lán á 2. veðrétt á eftir grunnláni Íbúðalánasjóðs í millistóru og stærra húsnæði sem síðar gætu þróast yfir í heildstæð lán án grunnláns Íbúðalánasjóðs og hins vegar með gjaldeyrislán.

Meðal annars þess vegna var það talið jákvætt að Íbúðalánasjóður setti ekki upp vafasaman þröskuld fyrir eðlilegri innkomu bankanna á íbúðalánamarkað með því að setja á sérstakt uppgreiðslugjald sem þar að auki var ekki lögmætt.

Sú innkoma yrði þróun en ekki árás og myndi því ekki ógna eðlilegu jafnvægi á fasteignamarkaði og í efnahagslífi þjóðarinnar.

Þá var einnig rætt um mögulega snögga innkomu erlendra banka á íslenskan íbúðalánamarkað. Nánast útilokað var talið að slík innkoma gæti orðið í formi lána í íslenskum krónum vegna gengisáhættu og ólíklegt að gjaldeyrislán tækju á skömmum tíma yfir markaðinn hvort sem um yrði að ræða lán frá íslenskum bönkum eða erlendum.

Það hvarflaði ekki að nokkrum í undirbúningi breytinga á fjármögnun og íbúðalánnum Íbúðalánasjóðs að íslenskir viðskiptabankar myndu á örfáum vikum dæla inn fasteignatryggðum lánnum upp á hundruð milljarða króna á niðurgreiddum vöxtum til að nýta sér tímabundinn veikleika í gamla húsbrefakerfinu til að knésetja Íbúðalánasjóðs og samhliða leggja efnahagslíf þjóðarinnar í alvarlega hættu.

Þrátt fyrir það var öflug vörn gegn slíkri árás sett í tengslum við skiptin.

Varnir gegn uppgreiðslu húsbréfa

Eins og að framan greinir voru settar upp viðamiklar varnir gegn uppgreiðslum húsbréfalána í kjölfar skuldabréfaskiptanna sumarið 2004. Varnirnar fólust í því að haldið var eftir tæpum þriðjungi húsbréfa sem unnt yrði að draga á móti húsbréfalánnum sem yrðu greidd upp fyrir lokagjaldþaga.

Áður en lengra er haldið er rétt að rifja upp að einn megingalli húsbréfakerfisins var mikill fjöldi húsbréfaflokka sem margir hverjir voru afar litlir og nánast ekki markaðshæfir. Húsbréfaflokkar voru 26 talsins. Þar af voru flokkarnir sem gefnir voru út árið 1989 og 1990 með 6% nafnvexti sem voru nokkuð hærri en 5,3% og síðan 5,1% nafnvextir húsbréfa sem á eftir komu.

Við undirbúning skuldabréfaskiptanna var gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóður gæti dregið í aukaútdrætti út húsbréf úr hvaða húsbréfaflokki sem var óháð því úr hvaða flokki uppgreiðsla húsbréfaláns var fjámögnuð. Áætlun Íbúðalánasjóðs var að draga elstu húsbréfaflokkana út fyrst krónu á móti krónu og síðan hvern á fætur öðrum og enda á yngri, rafvæddu flokkunum.

Þessu mótmæltu lífeyrissjóðirnir sem kröfðust þess að útdráttur húsbréfa yrði á þann veg að beint samband yrði milli útdrattar húsbréfa úr hverjum flokki og uppgreiðslna húsbréfalána í sama húsbréfaflokki. Hótuðu lífeyrissjóðunum málaferlum ef ekki yrði gengið að kröfum þeirra. Því var þessum fyrirætlunum Íbúðalánasjóðs breytt og fallist á kröfu lífeyrissjóðanna þrátt fyrir það skapaði lítillagt óhagræði fyrir Íbúðalánasjóð.

Í skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði er gert mjög mikið úr þessari breytingu og því haldið fram að hún hafi valdið Íbúðalánasjóði verulegum skaða vegna mikilla uppgreiðslna haustið 2004 og fyrri hluta ársins 2005.

Þetta er ekki rétt hjá rannsóknarnefndinni og svo virðist sem hún hafi ekki kannað til hlítar hvernig útdráttur húsbréfa á móti uppgreiðslum hafi gengið fyrir sig og lítur einnig algerlega fram hjá því að Íbúðalánasjóður náði að endurfjármagna uppgreiðslur með hagstæðum, verðtryggðum og fasteignatryggðum langtímalánasamningum sem var annar liður í virkri áhættustýringu sjóðsins.

Sannleikurinn er sá að frá því síðari hluta árs 2005 fram á árið 2008 voru framkvæmdir reglulegir aukaútdrættir úr húsbréfaflokkunum á móti uppgreiðslum húsbréfalána. Eftir það voru uppgreiðslur svo lítilvægar að ekki var ástæða til aukaútdrattar fyrr en á árinu 2013. Því hefur verið fullur jöfnuður milli uppgreiðslna og útdrattar húsbréfa þrátt fyrir þessa breytingu á fyrirkomulaginu sem var áætlað við skuldabréfaskiptin árið 2004.

Útboð íbúðabréfa haustið 2004

Rannsóknarnefnd Alþingis gagnrýnir harðlega þá ákvörðun Íbúðalánasjóðs að halda áfram að bjóða út íbúðabréf haustið 2004 eftir að uppgreiðslur á lánum sjóðsins fóru af stað. Nefndin heldur því fram að engin haldbær ástæða hafi verið fyrir útboðunum. Því fer fjarri. Ástæðurnar voru margþættar og komu fram í vitnisburði nokkurra aðilja fyrir nefndinni.

Af einhverjum sérkennilegum ástæðum reynir nefndin að gera það tortryggilegt að allir aðiljar hafi ekki lagt áherslu á sömu mismunandi atriði sem ástæður fyrir áframhaldandi útgáfu og virðist telja að ástæðurnar hafi ekki getað verið fleiri en ein.

En ástæður þess að útboð héldu áfram haustið 2004 voru eftirfarandi:

1. Útboð á íbúðabréfum voru nauðsynleg til að ákvarða útlánsvexti íbúðalána sem áttu að endurspeгла ávöxtunarkröfu á markaði hverju sinni. Mikilvægt var að vaxtaákvörðunarferlið yrði gagnsætt. Útboð íbúðabréfa var forsenda slíks gagnsæjis. Hátt hlutfall endurlánaðra uppgreiðslna í útlánum Íbúðalánasjóðs hefðu skekkt gagnsæið og eðlilega vaxtamyndun sem var forsenda nýja íbúðalánakerfisins.
2. Íbúðalánasjóður og íbúðabréf hefðu misst trúverðugleika á markaði ef ekki yrði staðið við útboðsáætlun svo skömmu eftir grundvallabreytingu á ríkistryggðri skuldabréfaútgáfu sjóðsins. Útgáfuáætlun hafði verið kynnt í Kauphöll Íslands og var mikilvægur þáttur í verðmyndun íbúðabréfana.
3. Hin nýju íbúðalán gegndu mikilvægu hlutverki í að viðhalda eðlilegri vaxtamyndun í landinu.

Í erindisbréfi nefndar um endurskipulagningu á útgáfumálum Íbúðalánasjóðs sem fjármálaráðherra skipaði árið 2001 segir í erindisbréfi um atriði sem ætti að skoða:

„Samhæfing útgáfa Íbúðalánasjóðs og ríkissjóðs þannig að þær myndi eðlilega tímaröð til vaxtamyndunnar, jafnt á verðtryggðum sem og óverðtryggðum bréfum“ og einnig: „Að athuga möguleika á að ríkissjóður hverfi af verðtryggða markaðinum og sinni og einbeiti sér í þess stað að óverðtryggðum útgáfum“.

Niðurstaðan varð einmitt á þennan veg. Ríkissjóður sá um að mynda vaxtagólf með útgáfu óverðtryggðra ríkisbréfa að 5 árum og Íbúðalánasjóður með verðtryggðum, ríkistryggðum skuldabréfum frá 5 til 40 ára.

Útboð íbúðabréfa var nauðsynleg til að viðhalda slíkri vaxtamyndun

4. Talið var æskilegt að skilja á milli gamla húsbrefakerfisins og nýja íbúðalánakerfisins eins og kostur var á. Íbúðalánasjóður hafði haldið eftir tæpum þriðjungum húsbrefa til þess að mæta uppgreiðslum á húsbrefalánum. Ekkert benti til þess í fyrstu útboðum haustið 2004 að uppgreiðslur yrðu svo miklar sem raun varð á heldur yrði unnt að mæta þeim með aukaútdrætti.

5. Fyrir skuldabréfaskiptin var ljóst að meðaltími skulda Íbúðalánasjóðs myndi lengjast við skiptin og að grípa þyrfti til ráðstafana til að tryggja markmið í áhættustýringarstefnu sjóðsins um að munur milli meðaltíma eigna og skulda yrði innan 0,9 árs. Því var fyrir skiptin hugað að útgáfu íbúðabréfaflokks til 10 ára til viðbótar íbúðabréfaflokkanna til 20, 30 og 40 ára. Ekki var unnt að koma slíkum flokki á fót fyrr en stuttu eftir skuldabréfaskiptin. Vegna uppgreiðslna var enn ríkari ástæða til þess að koma slíkum íbúðabréfaflokki á fót.

Vert er að vitna í rannsóknarskýrsluna hvað þennan skuldabréfaflokk varðar:

„Þessu til viðbótar má nefna að sjóðurinn kom á fót 10 ára skuldabréfaflokki haustið 2004 og var heiti flokksins HFF150914. Eins og fram kemur í kafla 9.5 felst áhættustýring í því að halda sama meðaltíma eigna og skulda. Virkur meðaltími eigna sjóðsins (útlán) var orðinn mjög stuttur og algjörlega nauðsynlegt að stytta meðaltíma skulda á móti (sjá nánar kafla 9.6). Því var skynsamlegt að stofna þennan stutta skuldabréfaflokk því að hann gaf kost á að stytta meðaltíma skulda sjóðsins með því að bjóða skipti úr 20, 30 og 40 ára flokknum í 10 ára flokkinn.“ (2.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.119.)

Í skýrslunni teygir nefndin sig afar langt og á vafasaman hátt til að gera lítið úr framangreindum ástæðum þess að ákveðið var að halda áfram útboðum íbúðabréfa haustið 2004.

Það breytir ekki því að ákvarðanir um áframhaldandi útboð íbúðabréfa var tekin á grundvelli framangreindra ástæðna sem voru taldar afar veigamiklar.

Nefndinni er sérstaklega uppsigað við útboð sem var þann 19. nóvember 2004 þegar Íbúðalánasjóður hafði gefið út að hann stefndi á að taka tilboðum að fjárhæð allt að 3 milljarða króna, en niðurstaðan varð að sjóðurinn ákvað að taka tilboðum fyrir allt að 8 milljarða.

Þrátt fyrir að Íbúðalánasjóður hafi tekið tilboðum að 2,6 sinnum hærrí fjárhæð en sjóðurinn hafði boðað að taka og það við þær aðstæður þegar uppgreiðslur voru miklar virðist rannsóknarnefndin ekki haft rænu á að kanna nánar afhverju. Nema nefndin hafi ekki vilja birta staðreyndir sem gengu á skjön við þá fullyrðingu rannsóknarnefndarinnar að:

„Með því að halda áfram útgáfu skuldabréfa þrátt fyrir uppgreiðslur hrönnuðust upp hjá sjóðnum var stjórn ÍLS ekki að auka jafnvægi á milli inn- og útgreiðslna sjóðsins. Þvert á móti var verið að auka ójafnvægi milli inn- og útgreiðslnanna. Þar sem engar haldbærar skýringar finnast fyrir áframhaldandi útgáfu við þessar aðstæður verður ekki annað séð en að í henni hafi falið lögprot eða að hún hafi að minnsta kosti brotið gegn anda laganna og verið andstæð hagsmunum Íbúðalánasjóðs“

(2.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.119.)

Ef rannsóknarnefndin hefði kannað málið þá hefði hún komist að því að í skuldabréfaútboðinu þann 19. nóvember 2004 var einmitt verið að stofna skuldabréfaflokkinn HFF150915, hinn mikilvæga skuldabréfaflokk að mati rannsóknarnefndarinnar sjálfrar!

Vaxtakjörin sem fengust í útboðinu voru það góð að unnt var að taka stærri skref en ella til að byggja upp markaðshæfan 10 ára skuldabréfaflokk á sem skemmstum tíma.

Hér var því um vel heppnaða fjárstýringaraðgerð að ræða því afleiðing þessa útboðs sem rannsóknarnefndin gagnrýnir svo harðlega varð sú að meðaltími skulda styttest og í samræmi við þau markmið sem áhættustýringarstefna sjóðsins gerði ráð fyrir.

Staðhæfingar rannsóknarnefndarinnar um að útboð íbúðabréfa haustið 2004 og vorið 2005 hafi aukið ójafnvægi milli inn- og útgreiðslna sjóðsins eru því ekki réttar, enda hélt markmið í áhættustýringarstefnunni um að munur milli meðaltíma eigna og skulda yrði innan 0,9 árs.

Í þeirri áhættustýringu var tilkoma 10 ára flokksins ákveðið lykilatriði, enda unnt að fínstilla lífitíma skulda gagnvart eignum með mismunandi hlutföllum íbúðabréfaflokka í útboðum hverju sinni.

Staðhæfing rannsóknarnefndarinnar um að í útboðum íbúðabréfa hafi falist lögbrot er náttúrlega út í hött enda engin tilraun gerð til að færa lagaleg rök fyrir þeirri staðhæfingu. Þá er það einnig rangt að þessi þáttur áhættustýringar sjóðsins hafi brotið gegn anda laganna hvað þá að hún hafi verið andstæð hagsmunum Íbúðalánasjóðs.

Enda hefur Íbúðalánasjóður ekki orðið fyrir tapi vegna þessarra útboða.

Innleiðing innra eftirlits

Eitt af helstu gagnrýnatriðum skýrslunnar sem stenst skoðun er gagnrýni á seinagang við innleiðingu innra eftirlits sjóðsins. Sem fundarritari stjórnar Íbúðalánasjóðs og sem sviðsstjóri í sjóðnum fylgdist ég með tilraunum framkvæmdastjóra og stjórnar til að innleiða slíkt eftirlit.

Þótt innleiðing hafi gengið seint þá get ég fullyrt að það var ekki vegna áhugaleysis framkvæmdastjóra og stjórnar sjóðsins.

Þegar ákvörðun var tekin um að innleiða innra eftirlit var einn reyndasti sviðsstjóri Íbúðalánasjóðs, Sigurður Geirsson, fenginn til þess að taka að sér verkið sem yfirmaður. Sigurður hafði verið stjórnandi í Húsnæðisstofnun frá því húsnæðisráðgjafi var sett á fót á níunda áratug síðustu aldar og síðar sviðsstjóri fjárfestingarsviðs frá stofnun Íbúðalánasjóðs.

Sú ákvörðun framkvæmdastjóra og stjórnar Íbúðalánasjóðs að skipa svo reyndan stjórnanda innan sjóðsins til að stýra verkinu finnst mér einmitt benda til þess að yfirstjórn sjóðsins hafi tekið verkefnið afar alvarlega og viljað tryggja góða innleiðingu þess.

Ástæður þess að hægt tók að innleiða innra eftirlit, þrátt fyrir reyndan stjórnanda, eru eflaust margar. Ein af þeim tel ég vera almenna, kerfislæga andstöðu innan sjóðsins við slíkar breytingar. Ég byggi þá skoðun mína á þeirri reynslu sem ég hafði af innleiðingu skjalastjórnunarkerfis hjá Íbúðalánasjóði. Miðlæg skjalastjórnun hafði ekki tíðkast hjá Húsnæðisstofnun heldur virtist skjölun vera á ábyrgð hvers og eins stjórnanda.

Þessari fyrirtækjamenningu frá tíma Húsnæðisstofnunar var afar erfitt að breyta og má segja að fagleg, miðlæg skjölun innan Íbúðalánasjóðs hafi ekki verið komið á fót fyrir en skipt var út upphaflegu skjalakerfi sjóðsins, GoPro, og nýtt skjalakerfi innleitt. Með þeirri innleiðingu náðist loks að byggja upp vinnuferla innan sjóðsins þar sem skjölun uppfyllti þær lágmarkskröfur sem gera þarf til opinberrar stofnunar.

Í þeirri vinnu vann þáverandi skjalastjóri Íbúðalánasjóðs, núverandi skjalastjóri í Alþingi, þrekvirki.

Rannsóknir á íbúðapörf

Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði fjallar nokkuð um rannsóknir á íbúðapörf, en eitt af fjölmörgum lögbundnum verkefnum Íbúðalánasjóðs er að fylgjast með íbúðapörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði.

Í samantekt í kafla 7. Rannsóknir á íbúðapörf segir:

„Almennt má líta á það sem svo að Íbúðalánasjóður hafi ekki sinnt því verkefni sínu að fylgjast með íbúðapörf í landinu fyrir en ástandið á fasteignamarkaðnum var orðið verulega slæmt árið 2008 og að stjórn sjóðsins virðist ekki hafa haft mikinn áhuga á að fylgjast með íbúðapörf í landinu fyrir þann tíma

(1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.206.)

Þessi staðhæfing rannsóknarnefndarinnar er röng. Íbúðalánasjóður reyndi eftir bestu getu að fylgjast með íbúðapörf í landinu og reyndar er það ferli að nokkru rakið í rannsóknarskýrslunni.

Hins vegar er eftirfarandi umfjöllun úr samantektinni rétt:

„Hvað varðar áætlanagerð sveitarfélaga um íbúðapörf þá bar húsnæðisnefndum sveitarfélaga að gera árlega áætlanir um íbúðapörf og senda þær inn til Íbúðalánasjóðs í tengslum við umsóknir um viðbótarlán og lánveitingar til leiguíbúða og bar Íbúðalánasjóði svo að fara yfir þær áætlanir við ákvörðun lánsheimilda. Samskonar fyrirkomulag var á lánveitingum til félagslegs húsnæðis í tíð Húsnæðisstofnunar en það hafði ekki gefist vel þar sem áætlanir sveitarfélaga um íbúðapörf bárust ekki í öllum tilvikum og þær áætlanir sem bárust voru ekki endilega raunsæjar. Við afgangsskiptum árið 1998 kom skýrt í ljós á vandi að sveitarfélög áttu það fremur til að ofátla en vanátla íbúðapörf í áætlunum sínum. Var það talið skýrast af því að uppbygging félagslegra íbúða skapaði atvinnu. Þetta olli einnig Íbúðalánasjóði vandkvæðum og kom sjóðurinn því á nýju fyrirkomulagi sem tryggði að áætlanir bárust með umsóknum. Aftur á móti var ekkert sem tryggði gæði þeirra áætlana og vissu stjórnendur sjóðsins að oft væri lítið að marka þær.“

(1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.206.)

Það var deginum ljósara að áætlanir frá sveitarfélögum dygðu ekki einar og sér til að meta íbúðapörf í landinu af ástæðum sem að framan greinir. Íbúðalánasjóður lagði töluverða vinnu í að finna leiðir til að leggja mat á raunverulega íbúðapörf.

Fasteignamarkaður og byggðapróun er flókin fyrirbæri og stjórnendur Íbúðalánasjóðs komust fljótt að þeirri niðurstöðu að viðfangsefnið yrði að nálgast frá fleiri en einni hlið. Greining okkar var að nálgast yrði verkefnið með því að greina amk. fjóra grunnþætti:

- Áætlanir sveitarfélaga um íbúðapörf
- Viðhorf og væntingar almennings til íbúðakaupa og/eða íbúðabygginga
- Birgðastaða, framboð og eftirspurn og væntanleg umsvif á fasteignamarkaði
- Eftirspurn eftir skammtímafjármögnun vegna íbúðakaupa og íbúðabygginga

Íbúðalánasjóður hafði ákveðnar upplýsingar frá sveitarfélögunum um væntingar þeirra um íbúðarþörf. Reynslan sýndi að hæpið var að byggja á þeim upplýsingum einum og sér. Þær þyrfti að sannreyna og bera saman við aðra þætti.

Einn þátturinn var að kanna viðhorf og væntingar almennings til íbúðakaupa og/eða íbúðabygginga. Íbúðalánasjóður nálgast þessi viðhorf og væntingar í reglubundnum viðhorfsskönnunum sem unnar voru af Gallup sem síðar varð Capacent. Fyrsta viðhorfsskönnunin var gerð árið 2003 og voru þær unnar árlega allt til ársins 2010.

Við gerðum okkur grein fyrir því að leiðin til að nálgast birgðastöðu og væntanleg umsvif á fasteignamarkaði væri upplýsingagjöf frá fasteignasölum. Íbúðalánasjóður átti reglubundna fundi með stjórn Félags fasteignasala þar sem sjóðurinn fékk meðal annars huglægt mat stjórnarmanna á stöðu fasteignamarkaðar hverju sinni.

En ljóst var að finna þyrfti leið til þess að greina raunverulega birgðastöðu, framboð og eftirspurn með upplýsingum frá fasteignasölum. Það var ekki einfalt með einfaldri upplýsingagjöf þar sem sömu eignir geta verið á sölu á fleiri en einni fasteignasölu.

Í viðræðum við fasteignasala við undirbúning slíkrar vinnu á vegum Íbúðalánasjóðs kom mjög skýrt fram að fasteignasalar voru ekki reiðubúnir til að veita slíkar upplýsingar nema tryggt væri að ekki væri unnt að rekja slíkar upplýsingar til einstakra fasteignasala. Það viðhorf er eðlilegt þar sem umviðkvæmar samkeppnisupplýsingar er að ræða. En það kom einnig fram hjá fasteignasölum að úrvinnsla slíkra upplýsinga yrði að fara fram hjá óháðum aðilja en ekki Íbúðalánasjóði.

Hvað varðar nálgun upplýsinga frá bankakerfinu þá tók það ekki nema fáeinar mínútur að fá það á hreint að Íbúðalánasjóður fengi aldrei slíkar upplýsingar beint, enda um viðkvæmar samkeppnisupplýsingar að ræða.

Í ljósi skýrrar afstöðu fasteignasala og banka um að Íbúðalánasjóður fengi ekki frumgögn til að vinna úr var ljóst að rannsókn á íbúðarþörf yrði að fara fram hjá óháðum, ytri aðilja.

Væntingar voru gerðar til þess að Borgarfræðastetur gæti unnið hluta þeirra vinnu sem sneri að mati á íbúðarþörf. Það gekk ekki eftir. Reyndar vann Borgarfræðasetur engin verkefni fyrir Íbúðalánasjóð þann tíma sem sjóðurinn styrkti starfsemi setursins, en setrið vann hins vegar verkefni fyrir félagsmálaráðuneytið.

Á haustönn árið 2002 barst Íbúðalánasjóði ósk um að það frá Viðskiptaháskólanum á Bifröst að misserisverkefnishópur háskólastúdenta við skólann fengi að vinna hagnýtt misserisverkefni hjá Íbúðalánasjóði. Rannsóknartillagan var að kanna hvort unnt væri að vinna spálíkan um þróun á fasteignalánamarkaði með aðhvarfsgreiningu.

Verkefnið var eðlilega mjög áhugavert fyrir Íbúðalánasjóð þar sem slíkt spálíkan gætu stutt við aðra þætti við mat á íbúðarþörf, þótt það væri líklegra en ekki að ekki yrði unnt að vinna nothæft spálíkan með aðhvarfsgreiningu. En niðurstaða verkefnisins var að nemendurnir gátu smíðað spálíkan sem hafði óumdeilanlegt spágildi hvað fortíðina varðaði. Því var næsta verkefni að kanna hvort það virkaði til framtíðar. Því fékk Íbúðalánasjóður einn nemanda úr hópnum til að vinna áfram með spálíkanið og vinna fleiri verkefni innan sjóðsins sumarið 2003.

Í ljós kom að spálíkanið hafði spáð nokkuð rétt til um þróun á fasteignamarkaði fyrri hluta ársins 2003 og sömu niðurstöður fengust fyrir síðari hluta ársins 2003. En þar sem líkanið byggði á aðhvarfsgreiningu sem meðal annars byggði á húsbrefakerfinu þá hafði það ekki gildi eftir að breytingar voru gerðar á skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs sumarið 2004.

Í samskiptum mínum við rektor Viðskiptaháskólans á Bifröst og lektor nemendanna kviknaði sú hugmynd að sett yrði á fót Rannsóknarsetur í húsnæðismálum við Viðskiptaháskólann á Bifröst. Eitt af verkefnum rannsóknarsetursins yrði að taka að sér það verkefni Íbúðalánasjóðs að fylgjast með íbúðarþörf á Íslandi.

Framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, stjórnarformaður Íbúðalánasjóðs og félagsmálaráðherra tóku hugmyndinni vel og var samningur um stofnun Rannsóknarseturs í húsnæðismálum á Bifröst undirritaður 24. ágúst 2004.

Um þá undirritun er fjallað á vefsíðu Velferðarráðuneytisins.

Á opinberum vettvangi

▶ **Hlusta**

25.8.2003

Rannsóknarsetur í húsnæðismálum á Bifröst

Árni Magnússon félagsmálaráðherra, Guðmundur Bjarnason framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs og Runólfur Ágústsson rektor Viðskiptaháskólans á Bifröst undirrituðu samkomulag um stofnun Rannsóknarseturs í húsnæðismálum við Viðskiptaháskólann á Bifröst við setningu 86. starfsárs Viðskiptaháskólans á Bifröst á sunnudag.

Gert er ráð fyrir að Rannsóknarsetur í húsnæðismálum einbeiti sér í fyrstu að hagrænum og efnahagslegum rannsóknum á sviði húsnæðismála, jafnframt því að vinna að víðtækri upplýsingaöflun á sviði húsnæðismála. Því var jafnframt undirritað samkomulag um að rannsóknarsetrið sjái um sérstaka gagnaöflun og úrvinnslu upplýsinga á sviði húsnæðismála fyrir félagsmálaráðuneyti og Íbúðalánasjóð. Félagsmálaráðherra hefur þegar tryggt 1 milljón króna til þess verkefnis.



Rannsóknarsetur í húsnæðismálum
Árni Magnússon, félagsmálaráðherra,
Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri
Íbúðalánasjóðs og Runólfur Ágústsson,
rektor Viðskiptaháskólans á Bifröst
undirrita samkomulag um stofnun
Rannsóknarseturs í húsnæðismálum.

Af framangreindu má ráða að Íbúðalánasjóður lagði verulega vinnu og töluvert fjármagn í tilraunum sínum til þess að vinna haldbærar upplýsingar um íbúðapörf í landinu og uppfylla þannig lagaskyldu sína.

Íbúðalánasjóður nálgast þær upplýsingar sem hann gat nálgast gegnum skýrslur um áætlanir frá sveitarfélögum með þeim meinbugum sem þær skýrslur höfðu. Sjóðurinn nálgast viðhorf og væntingar almennings til íbúðakaupa og/eða íbúðabygginga gegnum reglubundnar viðhorfskannanir Gallup og síðar Capacent. Hafa ber í huga að unnt var að greina væntingar almennings eftir búsetu og aldri gegnum grunnbreytir í spurningavögnum.

Stjórnendur sjóðsins nálgust ófullkomnar upplýsingar um stöðu á fasteignamarkaði með reglubundnum fundum með stjórn Félags fasteignasala.

Sjóðurinn gat ekki sjálfur nálgast aðrar nauðsynlegar upplýsingar og valdi því að úthýsa verkefninu svo ásættanlegur árangur næðist.

En þrátt fyrir það – eins og rekið er í rannsóknarskýrslunni – náðist ekki sá árangur sem sjóðurinn vænti. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir Rannsóknarseturs í húsnæðismálum til að ná samstarfi við lykilstofnanir og nálgast nauðsynlegar upplýsingar tókst það ekki.

Um það segir í rannsóknarskýrslunni:

„Rannsóknarsetrið starfaði til ársloka 2006 en í svari félags- og tryggingamálaráðherra við fyrirspurn Guðlaugs Þórs Þórðarsonar um stöðu Íbúðalánasjóðs kom fram að rannsóknarsetrið hefði verið lagt niður vegna þess að illa gekk að koma á samstarfi við aðila um viðfangsefni setursins. Nefndi ráðherra að m.a. hefði verið leitað til Hagstofunnar, Fasteignamats ríkisins, Seðlabankans, Samtaka fjármálafyrirtækja, annarra háskóla og einstakra ráðuneyta en þær tilraunir til samstarfs hefðu ekki borið árangur.¹¹ Guðmundur Bjarnason, sem þá var framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, nefndi í skýrslutöku hjá rannsóknarnefndinni að lítill eða enginn áhugi hefði verið á samstarfi meðal þeirra sem leitað var til og að bankarnir hefðu svarað því að ekki væri vilji til að veita rannsóknarsetrinu upplýsingar þar sem Íbúðalánasjóður væri aðili að samstarfinu. Guðmundur sagði: „þá sáum við að það var ekkert vit í þessari starfsemi. Hún var lögð af.“

(1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.216.)

Í ljósi framangreinds þá er það ósanngjarnt að gagnrýna Íbúðalánasjóð um að hafa ekki getað uppfyllt lagaskilyrði um rannsóknir á íbúðapörf. Það voru ytri hindranir sem sjóðurinn komst hreinlega ekki yfir.

Þá er það ómaklegt í ljósi framangreinds að saka stjórnendur sjóðsins um áhugaleysi fyrir verkefninu.

En reyndar er rannsóknarnefndinni vorkunn hvað þetta varðar þar sem fyrrverandi sviðsstjóri fjárstýringarviðs segir fyrir nefndinni:

„Þetta mat á húsnæðisþörf hefur aldrei verið framkvæmt og það hefur verið svona opinbera viðhorfið í þessu sambandi hefur verið það að lántakendur eigi kröfu á lánið. Punktur. Og við höfum ekki heimild til þess að synja mönnum um lán“

(1.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.217.)

Þessi staðhæfing fyrrverandi sviðsstjóra fjárfestingarsviðs sem starfaði sem slíkur fram á haustið 2004 þegar hann tók við innleiðingu innra eftirlits hjá sjóðnum er hreinlega röng. Reyndar ekki í eina skiptið þar sem gætir misskilnings hjá honum í yfirheyrslum hjá rannsóknarnefndinni þegar hann fjallar um verkefni Íbúðalánasjóðs sem féllu ekki undir fjárfestingarsviðið þann tíma sem hann var það sviðsstjóri.

Þó það falli ekki undir rannsóknir á íbúðarþörf þá virðist Rannsóknarnefndin ekki átta sig á að þessi fyrrum sviðsstjóri fjárfestingarsviðs kom ekki að fjárfestingu Íbúðalánasjóðs eftir mitt ár 2004.

Verkefnið að rannsaka íbúðarþörf féll undir starfssvið gæða- og markaðsmála og síðar þróunarsviðs. Ég var yfirmaður þessara sviða og lagði mikla vinnu ásamt undirmönnum mínum í að reyna að koma þessum verkefnum í skikkanlegt horf.

Þegar þess þurfti var það yfirleitt Bragi Bragason sérfræðingur á fjárfestingarsviði sem kom að vinnunni fyrir hönd sviðsins en ekki sviðsstjórinn, enda með menntun og reynslu sem nýttist til verksins. Hins vegar tóku sviðsstjóri lánasviðs, yfirmaður þjónustuvæðis á Sauðárkróki, yfirmaður rekstrarsviðs og að sjálfsgöðu framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs þátt í þessari vinnu eftir áttíu árum ásamt undirmönnum mínum.

Niðurstaða rannsóknarnefndarinnar hefði væntanlega verið önnur ef málið hefði verið rætt við þá aðilja sem að verkefninu komu á einn eða annan hátt þessi ár sem um ræðir.

Rannsóknir á íbúðapörf á Austurlandi

Það vakti athygli mína að í kaflanum „Rannsókn á íbúðapörf“ þar sem rannsóknarnefndin gagnrýnir Íbúðalánasjóð harkalega fyrir meint áhugaleysi um slíkar rannsóknir er ekkert fjallað um merkt rannsóknarrit sem gefið var út árið 2005 af Bygðarannsóknarstofnun Íslands sem staðsett er á Akureyri.

Ritið ber heitið „Rannsóknarrit nr. 1: Íbúðafjöldi og þörf á íbúðarhúsnæði á Austurlandi árið 2008“.

Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði gagnrýnir sjóðinn afar harkalega vegna lána til leiguíbúða og reyndar almennra íbúða á Austurlandi, þrátt fyrir að rannsóknarnefndin viti að Íbúðalánasjóður geti ekki vegna jafnræðisreglu stjórnáráðs neitað að veita almenn lán til einstaklinga til kaupa og bygginga á íbúðarhúsnæði.

Hafa ber í huga að lánveitingar til leiguíbúða byggðu meðal annars á greiningu sveitarfélaga á íbúðapörf í sveitarfélaginu.

Reyndar er vert að staldra hér við og rifja upp hlutverk Íbúðalánasjóðs eins og það er skilgreint í lögum um húsnæðismál:

„Tilgangur sjóðsins er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast og leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.“

En í framangreindu riti segir um íbúðapörf á Austurlandi:

*„Líklegt er að á Mið-Austurlandi þurfi að vera 455.000 m² af íbúðarhúsnæði árið 2008 ef miðað er við að íbúðafjöldi á Austurlandi verði 13.554 og fjölgunin verði öll á Mið-Austurlandi. Það er 75.000 m² meira af íbúðarhúsnæði en var þar til árið 2002. Meðalstærð íbúða á Mið-Austurlandi árið 2002 var 126 m². Miðað við þá stærð þyrfti að bæta við um **600 slíkum íbúðum til 2008** sem er um 20% aukning frá 2002. Árin 2003 voru byggðar um 148 íbúðir á Mið-Austurlandi.“* [leturbreyting mín]

(Jón Þorvaldur Hreiðarsson. 2005. Rannsóknarrit nr. 1: Íbúðafjöldi og þörf á íbúðarhúsnæði á Austurlandi árið 2008. Bygðarannsóknarstofnun Íslands, bls. 4)

Reyndar kemur fram í sama riti á bls. 31 að hámarkspörf á nýju húsnæði á Austurlandi árið 2008 væri **857** íbúðir!

En aftur að harðri gagnrýni rannsóknarnefndarinnar á útlán Íbúðalánasjóðs til Austurlands:

„Ljóst er að byggt var mun meira en þurfti á Mið-Austurlandi á fyrsta áratug aldarinnar samkvæmt þeim spám sem höfðu verið birtar. Alls bættust 170–200 íbúðir við á svæðinu, umfram þær tvær spár sem kunnar eru. Sjóðurinn hafði yfirsýnina, því að hann lánaði til

flestra húsbýgginganna. Í ljósi þess að hann þar einnig mesta áhættu af smíði nýs húsnæðis hefði hann átt að sjá til þess að ekki yrði lánað til fleiri íbúða en þörf var talin fyrir.“

(3.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls.241.)

Þetta stangast reyndar á við aðrar upplýsingar í skýrslu rannsóknarnefndarinnar, en þar segir einnig:

„Íbúðum fjölgaði eingöngu í tveim hreppum, svo að heitið geti, þ.e. Fjarðabyggð og Fljótsdalshéraði. Á árunum 2003 til 2010 lánaði Íbúðalánasjóður 15 milljarða króna (um 22 milljarða á meðalneysluverðlagi 2012) til kaupa á 1.800 íbúðum í þessum tveim sveitarfélögum og þar af voru um 480 nýjar.“

Ítrekað skal að í spá Jóns Þorvaldar Hreiðarssonar frá **því árið 2005** um þörf á íbúðarhúsnæði **á 3 ára tímabili** frá þeim tíma **til ársins 2008** var gert ráð fyrir að þörfin **yrðu 600 íbúðir**. Íbúðalánasjóður lánaði hins vegar einungis til **480 nýrra íbúða** á tímabilinu **2003-2010**. Það er **120 íbúðum færri** en spá Jóns Þorvaldar gerði ráð fyrir og **377 íbúðum færri** en hámarksþörf var metin og það **á rúmlega helmingi lengri tíma!**

Reyndar vekur það furðu að rannsóknarnefndin hafi ekki kannað þetta misræmi í eigin skýrslu upp á 270 – 290 íbúðir og þannig komið í veg fyrir rangfærsluna „*Sjóðurinn hafði yfirsýnina, því að hann lánaði til flestra húsbýgginganna.*“ Fljótt á litið hefur Íbúðalánasjóður einungis lánað til um 60% nýrra íbúða á svæðinu en aðrir aðiljar til 40% íbúða.

Ég hef hins vegar eilítið grennslast fyrir um þetta misvægi og var fljótur að fá upplýsingar um að td. ÍAV hafi byggt töluvert af íbúðarhúsnæði sem ekki var fjármagnað af Íbúðalánasjóði. Það sama hafi átt um fleiri aðilja. Greinilega rétt ef tölur Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði eru réttar.

Íbúðalánasjóður hafði enga möguleika á því á árunum 2004 – 2007 að meta hversu margar nýjar íbúðir aðrir en sjóðurinn var að fjármagna á Austurlandi. Hins vegar hafði Íbúðalánasjóður árið 2005 spá um að þörf á nýjum íbúðum á svæðinu árin 2005 – 2008 væru um 600.

Því má færa rök fyrir því að lán sjóðsins til 480 nýrra íbúða frá 2003 - 2010, sem einungis var um 80% þarfar fyrir nýtt húsnæði samkvæmt spá Jóns Þorvaldar Hreiðarssonar í skýrslunni „*Íbúafjöldi og þörf á íbúðarhúsnæði á Austurlandi árið 2008,*“ hafi frekar borið vott um varfærni en óvarkárni!

Rétt er að geta þess að Jón Þorvaldur Hreiðarsson er einn af þremur nefndarmönnum Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði.

Bekkingarleysi rannsóknarnefndar á ferli leiguíbúðalána ÍLS?

Alvarlegs misskilnings kynni að gæta hjá Rannsóknarnefnd Alþingis á Íbúðalánasjóði um það hvernig lánaferill leiguíbúðalána sjóðsins var á árunum 2003 – 2010. Hvergi í skýrslunni er farið yfir hvernig lánaferillinn var en víða eru setningar sem geta bent til að slíks misskilnings gæti.

Í umfjöllun um leigufélög á Austurlandi og leiguíbúðalán til þeirra er td ekki unnt að sjá hvort rannsóknarnefndin eigi við lánsvilyrði þegar höfundar tala um lánveitingar eða hvort um eiginlegar lánveitingar þegar fjallað er um „lánveitingar“ Íbúðalánasjóðs.

Lánsvilyrði eru nefnilega fjarri því að vera lánveiting til leigufélaga, enda voru og eru lánsvilyrðin skilyrft og ekki afgreidd nema öllum skilyrðum uppfylltum.

Í umfjöllun nefndarinnar um veitingu lánsvilyrðis til Búmannna vegna þjónustuíbúða aldraðra og húsnæðis undir öldrunarþjónustu á Álftanesi segir ma:

„Þegar allt þetta er haft í huga er erfitt að skýra afgreiðslu stjórnar sjóðsins á 750 milljón króna láni til Búmannna í upphafi árs 2009“.

(3.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls. 125.)

Íbúðalánasjóður **veitti ekki Búmönnum 750 milljón króna lán** í upphafi árs 2009. Reyndar veitti sjóðurinn Búmönnum aldrei slíkt lán til bygginga þjónustuíbúða aldraðra á Álftanesi. Hins vegar veitti stjórn Íbúðalánasjóðs Búmönnum **lánsvilyrði** fyrir láni fyrir allt að 750 milljón króna að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Í umfjöllun um leiguíbúðalán segir einnig á öðrum stað:

*„Þar sem markaður fyrir íbúðir var lítill á fyrri hluta árs 2008 var freistandi fyrir verktaka, sem höfðu smíðað íbúðir til sölu, að breyta íbúðunum í leiguhúsnæði. Sjóðurinn lánaði á þessum tíma fyrir 80% af kostnaði við smíði leiguíbúða. **Verktakar gátu þannig tryggt sér rekstrarfé í nokkurn tíma og frestað tapinu, sem virtist blasa við mörgum þegar hér var komið.“***

(3.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls. 129.)

Hér má skilja sem svo að rannsóknarnefndin telji að leiguíbúðalán Íbúðalánasjóðs hafi verið framkvæmdalán sem greiðist út eftir framvindu verksins.

Svo var að sjálfsögðu ekki.

Lán Íbúðalánasjóðs til leiguíbúða voru og eru ekki greidd út fyrr en framkvæmd er að fullu lokið, lokaúttekt hafi verið gerð af byggingafulltrúa og eftirlitsmaður Íbúðalánasjóðs tekið bygginguna út. Jafnframt þarf leigufélagið að sýna fram á að minnsta kosti 10% eigið fé í framkvæmdinni.

Vísbending um mögulegan misskilning skín enn frekar í gegn þegar fjallað er um lánveitingar til leigufélaga á Austurlandi:

„Það hljómar einkennilega, svo að ekki sé meira sagt, að lagt sé í milljarðafjárfestingu án þess að jarðvegurinn sé skoðaður en skýringanna gæti verið að hluta að leita í þeirri umgjörð sem var um leiguíbúðalán Íbúðalánasjóðs. Þeir, sem stofnuðu leigufélögin, lögðu oft lítið undir í upphafi, jafnvel aðeins 500 þúsund krónur, en það var lágmarkið sem krafist var í lögum.“

(3.hefti skýrslu RNA á ÍLS, bls. 129.)

Hér virðast skýrsluhöfundar telja að lánsvilyrði vegna leiguíbúðalána hafi verið veitt á grundvelli skráðs hlutafjár í leigufélagi sem sækir um. Það er mikill misskilningur ef rétt er.

Reyndar er umfjöllun um leigufélögin, veiting skilyrtra lánsvilyrða og lánveiting afar ruglingsleg þegar fjallað er um einstök leigufélög á Austurlandi í kafla 13.15 „Einstök leigufélög“.

Lykilatriði í greiningu þess hvort veiting lánsvilyrða Íbúðalánasjóðs til leigufélaga og síðar eiginleg lánveiting til þessara sömu félaga hafi verið í samræmi við lög og reglur er tímaraminn. Það er hvenær lánsvilyrði er veitt og hvort leigufélög hafi á þeim tíma getað sýnt fram á skilyrta eigin fjármögnun vegna verksins og hver eignastaða leigufélaganna var þegar leiguíbúðalán voru afgreidd eftir að leiguhúsnæðið var fullbúið og hafði verið tekið út.

Ekki er að finna slíkan tímaramma í rannsóknarskýrslunni. Engin greinarmunur virðist vera á því hvort um lánsvilyrði eða eiginlega lánveitingu var um að ræða og engin tilraun gerð til þess að greina fyrirbyggjandi gögn um stöðu leigufélaganna við veitingu lánsvilyrðis né við lánveitinguna sjálfa.

Eins og áður segir virðist á stundum að rannsóknarnefndin telji að leiguíbúðalán Íbúðalánasjóðs hafi verið framkvæmdalán sem greidd hafi verið út á framkvæmdatímanum. Leigufélög hafi því getað farið af stað í hundruð milljóna framkvæmdir með jafnvel einungis 500 þúsund króna eigið fé.

Svo var að sjálfsgöðu ekki. Lán Íbúðalánasjóðs til leiguíbúða voru og eru ekki greidd út fyrr en framkvæmd er að fullu lokið, lokaúttekt hafi verið gerð af byggingafulltrúa og eftirlitsmaður Íbúðalánasjóðs tekið bygginguna út.

Forsenda útgreiðslu lánsins er að eigið fé leigufélagsins sé við lokaúttekt húsnæðisins að minnsta kosti 10% af matsvirði leiguhúsnæðisins. Ef byggt er fyrir milljarð þá þarf eigið fé leigufyrirtækisins að vera að minnsta kosti 100 milljónir svo lánveiting Íbúðalánasjóðs verði að veruleika.

Hins vegar getur leigufélag með einungis 500 þúsund krónur í hlutafé fengið lánsvilyrði. En forsenda þess er að leigufélagið geti sýnt fram á að eigið fé í verkinu verði 10% af heildarmatsverði þegar því er lokið, enda hæpið að festa td. 100 milljónir í hlutafé í leigufélag sem hyggur á byggingu leiguhúsnæðis en fær síðan ekki lánsvilyrði frá Íbúðalánasjóði.

Þegar leigufélag hefur fengið lánsvilyrði frá Íbúðalánasjóði með því að sýna fram á getu til að fjármagna 10% framkvæmdarinnar með eigið fé þá þarf leigufélagið að tryggja framkvæmdafjármögnun annars staðar frá á framkvæmdatíma verksins. Leigufélagið þarf einnig að ljúka framkvæmdinni að fullu áður en lán Íbúðalánasjóðs er afgreitt.

Veðandlag 90% láns íbúðalánasjóðs þegar leiguíbúðalán voru 90% og síðar 80% láns sjóðsins til leiguíbúða er því fullbúið leiguhúsnæði þar sem leigufélag hefur lagt fram eigið fé fyrir amk. 10% framkvæmdakostnaðar. Ef síðari 10% af mótframlagi leigufélags gegn 80% leiguíbúðaláni íbúðalánasjóðs er fjármagnað með láni frá annarri fjármálastofnun en íbúðalánasjóði þá er það lán á 2. veðrétti á eftir 80% láni ÍLS.

Þetta kemur hvergi fram í umfjöllun rannsóknarnefndarinnar.

Hrannar Magnússon bróðir Halls Magnússonar

Rannsóknarnefnd Alþingis kýs af einhverjum ástæðum að draga það sérstaklega fram að einn sumarstarfsmaður Íbúðalánasjóðs sumarið 2003 hafi verið Hrannar Magnússon og tekur það sérstaklega fram að Hrannar hafi verið bróðir minn.

Hins vegar minnst rannsóknarnefndin ekki einu orði á að einn starfsmaður Rannsóknarnefndar Alþingis, Bryndís Ásbjarnardóttir, hafi verið sumarstarfsmaður hjá Íbúðalánasjóðs þetta sama sumar og að faðir hennar hafi verið starfsmaður á fjárstýringarsviði. Viðskilnaður Bryndísar við Íbúðalánasjóð síðar þegar hún vann námsritgerð um fjárstýringu sjóðsins hefur verið gerð skil annars staðar í þessari greinargerð en vert að rifja upp að Bryndís vann stóran hluta umfjöllunar Rannsóknarnefndar Alþingis um fjárstýringu og áhættustýringu sjóðsins.

Ekki ætla ég að halda fram að sviðsstjóri rekstrarsviðs hafi ráðið Bryndísi sem sumarstarfsmann á rekstrarsviði vegna þess að hún var dóttir fyrrum starfsmanns fjárstýringarsviðs Íbúðalánasjóðs.

Hins vegar er ljóst að ástæða þess að Hrannar Magnússon var ráðinn sumarstarfsmaður Íbúðalánasjóðs þetta sumar var ekki vegna þess að hann var bróðir minn. Ástæðan var sú að misserisverkefnishópur frá Háskólanum á Bifröst hafði haustið 2002 unnið með aðfallsgreiningu hagnýtt spálíkan um þróun á fasteignamarkaði sem gekk upp. Verkefnið fékk afar háa einkunn.

Ljóst var að líkanið gat haft þýðingu fyrir íbúðalánasjóð og fasteignamarkaðinn almennt. Því var ákveðið að fá nemandu úr misserisverkefnishópnum til að þróa líkanið áfram, kanna hvort það stæðist þróun á fasteignamarkaði á tímabilinu eftir að líkanið hafði verið unnið og koma því í notendavænna form.

Vert er að taka fram að líkanið var ekki unnið að frumkvæði Íbúðalánasjóðs heldur var verkefnið tillaga háskólakennara á Bifröst sem var leiðbeinandi misserisverkefnishópsins.

Ástæða þess að Hrannar Magnússon var ráðinn sem sumarstarfsmaður hjá Íbúðalánasjóði til að sannreyna og þróa líkanið var einfaldlega sú að aðrir nemendur í misserisverkefnishópnum höfðu sumarvinnu annars staðar. Það var ekki Íbúðalánasjóðs að velja nemandann til starfans.

Þá ber einnig að halda því til haga að Hrannar vann fleiri verkefni sem sumarstarfsmaður í Íbúðalánasjóði en áframhaldandi vinnslu spálíkansins.

Vegna skyldleika okkar þá er einnig ástæða til þess að rifja upp að stærstan hluta sumarsins 2003 þegar Hrannar var sumarstarfsmaður í Íbúðalánasjóði var ég starfsmaður félagsmálaráðherra með starfsaðstöðu í félagsmálaráðuneytinu.

Hvað spálíkanið varðar þá gekk það upp sem raunhæft spálíkan fyrir síðari hluta ársins 2003. En þar sem líkanið byggði á aðhvarfsgreiningu þar sem húsbrefakerfið var lagt til grundvallar þá hafði það ekki gildi eftir að húsbrefakerfið var lagt niður sumarið 2004.

Rannsóknarnefndin fjallar ekki um stefnumótunarskýrslu

Í 18. kafla skýrslunnar er fjallað um vinnu stjórnvalda 1999 – 2012 varðandi stefnumótun í húsnæðismálum og hlutverk Íbúðalánasjóðs.

Svo einkennilega vill til að það vantar umfjöllun um vinnu stefnumótunarhóps sem Árni Páll Árnason þáverandi félagsmálaráðherra setti á fót í janúar 2010 og skilaði skýrslu sinni 10. mars 2010.

Verkefni hópsins var að lista upp þá möguleika sem fyrir hendi gætu verið varðandi heildarstefnu í félagslegum húsnæðismálum. Markmiðið var að nefna hverju mætti breyta og hverju bæta við þannig að félagslega húsnæðiskerfið sinnti enn betur hlutverki sínu.

En á fundi vinnuhópsins með félagsmálaráðherra þann 16. febrúar 2010 var ákveðið að í stað þess að horfa eingöngu til félagslega húsnæðiskerfisins skyldi unnið að því að setja á blað drög að heildstæðri stefnu í húsnæðismálum almennt, hvað varðar aðkomu ríkisins, undir yfirskriftinni „Húsnæði fyrir alla.“

Nokkur atriði úr skýrslunni komu fram sem áhersluatriði ríkisstjórnarinnar á blaðamannafundi sumarið 2010.

Eins og kunnugt er þá var Árni Páll Árnason færður til innan ríkisstjórnarinnar haustið 2010. Eftirmaður hans í ráðherrastól ákvað að byggja ekki áframhaldandi stefnumótun á umræðuskjalinu heldur skipaði nýjan 20 manna starfshóp til að vinna sama verk frá grunni.

Sú ákvörðun breytir ekki því að vinnan fór fram og skýrslunni var skilað til ráðherra þannig hún er hluti af vinnu stjórnvalda 1999-2012 varðandi stefnumótun í húsnæðismálum og hlutverk Íbúðalánasjóðs.

Ingi Valur Jóhannesson sérfræðingur í húsnæðismálum í félagsmálaráðuneytinu var einn þeirra aðilja sem var skipaður í vinnuhópinn. Ingi Valur sat alla fundi starfshópsins. Því er ljóst að að vöntun á umfjöllun um þessa stefnumótunarvinnu í þessum kafla rannsóknarskýrslunnar er ekki vegna þess að vitneskju skorti um tilvist hópsins og skýrslunnar.

Reyndar urðu hugmyndir Inga Vals undir í vinnu starfshópsins og áherslur í umræðuskjalinu aðrar en hann vildi.

Að auki var skýrsla starfshópsins eitt þeirra fjölmörgu gagna sem ég afhenti rannsóknarnefndinni.

Skipan þessa starfshóps var eftirfarandi:

- Grétar Júníus Guðmundsson formaður starfshópsins. Fyrrum rekstrarstjóri Húsnæðisstofnunar
- Agnar Freyr Helgason hagfræðingur, starfsmaður félagsmálaráðuneytisins
- Hallur Magnússon ráðgjafi og fyrrum sviðsstjóri í Íbúðalánasjóði
- Ingi Valur Jóhannesson deildarstjóri í félagsmálaráðuneytinu
- Svanhildur Guðmundsdóttir sviðsstjóri lánasviðs Íbúðalánasjóðs

Helstu niðurstöður starfshópsins voru eftirfarandi:

Til framtíðar

1. Húsnæðisstefna stjórnvalda hvíli í þremur stoðum

- *Eignaríbúðum*
- *Leiguíbúðum*
- *Búseturéttaríbúðum*

2. Húsnæðisbætur í stað vaxta- og húsaleigubóta

Tryggt verði jafnræði milli íbúðaforma hvað varðar aðstoð hins opinbera, þannig að leigjendur og eigendur njóti sambærilegra réttinda, sem taki sem allra mest mið af þörfum heimila á hverjum tíma.

3. Átak vegna endurbóta á notuðu íbúðarhúsnæði

Ráðist verði í sérstakt átak vegna endurbóta á notuðu íbúðarhúsnæði, meðal annars til að bæta aðgengi fyrir alla. Jafnframt verði hugað að breytingum á lögum og reglugerðum til að tryggja enn betur en hingað til gott aðgengi að nýju íbúðarhúsnæði.

4. Húsnæðisstefna fyrir alla

Íbúðalánasjóður láni til ýmissa samfélagslegra byggingaverkefna, sem sjóðurinn lánar ekki til nú.

Viðbrögð við núverandi aðstæðum

[aðstæðum vorið 2010]

5. Aðstoð vegna greiðsluferfiðleika

Sem liður í aðstoð við heimili vegna greiðsluferfiðleika verði tímabundið komið á kaupleigukerfi sem gerir þeim, sem misst hafa íbúðir sínar á uppboði, eða eiga það á hættu, kleift að búa í viðkomandi íbúð áfram með möguleika á endurkaupum

Þar sem umfjöllun um þessa vinnu vantar í skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis á Íbúðalánasjóði læt ég skýrsluna „Húsnæði fyrir alla“ fylgja þessari greinargerð sem viðauki. Bendi á að í viðauka við umræðuskjalið fylgdi hugmynd að leið til fjármögnunar og farveg fyrir sértækan húsnæðisstuðning stjórnvalda.

Þeir sem vilja kynna sér nánari útfærslur og rökstuðning framangreindra tillagna geta því kynnt sér skýrsluna í viðauka.

Viðauki: „Húsnæði fyrir alla“

Tillögur starfshóps félagsmálaráðherra skilað 10. mars 2010 fylgja hér að aftan sem viðauki.

10. mars 2010

Húsnæði fyrir alla -umræðuskjal-

Félags- og tryggingamálaráðherra fól vinnuhópi í janúar 2010 að lista upp þá möguleika sem fyrir hendi geta verið varðandi heildarstefnu í félagslegum húsnæðismálum. Markmiðið var að nefna hverju mætti breyta og hverju bæta við þannig að félagslega húsnæðiskerfið sinni enn betur hlutverki sínu. Á fundi vinnuhópsins með félagsmálaráðherra þann 16. febrúar 2010 var ákveðið að í stað þess að horfa eingöngu til félagslega húsnæðiskerfisins skyldi unnið að því að setja á blað drög að heildstæðri stefnu í húsnæðismálum almennt, hvað varðar aðkomu ríkisins, undir yfirskriftinni Húsnæði fyrir alla.

Í vinnuhópnum voru: Hallur Magnússon, Svanhildur Guðmundsdóttir, starfsmaður Íbúðalánasjóðs, og Grétar Júníus Guðmundsson. Ingi Valur Jóhannsson og Agnar Freyr Helgason, starfsmenn félagsmálaráðuneytisins, störfuðu með vinnuhópnum

Helstu niðurstöður vinnuhópsins eru:

Til framtíðar

1. Húsnæðisstefna stjórnvalda hvíli í þremur stoðum

- Eignaríbúðum
- Leiguíbúðum
- Búseturéttaríbúðum

2. Húsnæðisbætur í stað vaxta- og húsaleigubóta

- Tryggt verði jafnræði milli íbúðaforma hvað varðar aðstoð hins opinbera, þannig að leigjendur og eigendur njóti sambærilegra réttinda, sem taki sem allra mest mið af þörfum heimila á hverjum tíma.

3. Átak vegna endurbóta á notuðu íbúðarhúsnæði

- Ráðist verði í sérstakt átak vegna endurbóta á notuðu íbúðarhúsnæði, meðal annars til að bæta aðgengi fyrir alla. Jafnframt verði hugað að breytingum á lögum og reglugerðum til að tryggja enn betur en hingað til gott aðgengi að nýju íbúðarhúsnæði.

4. Húsnæðisstefna fyrir alla

- Íbúðalánasjóður láni til ýmissa samfélagslegra byggingaverkefna, sem sjóðurinn lánar ekki til nú.

Viðbrögð við núverandi aðstæðum

5. Aðstoð vegna greiðsluferfiðleika

- Sem liður í aðstoð við heimili vegna greiðsluferfiðleika verði tímabundið komið á kaupleigukerfi sem gerir þeim, sem misst hafa

Íbúðir sínar á uppboði, eða eiga það á hættu, kleift að búa í viðkomandi íbúð áfram með möguleika á endurkaupum.

Greinargerð

Grundvallarmarkmið húsnæðisstefnu íslenskra stjórnvalda er að tryggja landsmönnum öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum.

1. Húsnæðisstefna stjórnvalda hvílir á þremur stoðum

Íslensk stjórnvöld leggja áherslu á að landsmenn hafi raunhæft frjálst val um þrjár meginleiðir í húsnæðismálum. Eignarleið, leiguleið og búseturéttarleið.

Mikilvægt er að hafa í huga að unnt er að samþætta leiguleið og búseturéttarleið innan húsnæðissamvinnufélaga, en núverandi búseturéttarfélög eru lögum samkvæmt húsnæðissamvinnufélög.

i) Eignarleið

Eignarleiðin er sú leið sem ráðandi hefur verið á Íslandi. Eignarhald íbúða er alfarið í höndum einstaklinga sem fjármagna húsnæðið með eigin fjárframlagi og lánum frá Íbúðalánasjóði (ÍLS), bönkum, sparisjóðum og lífeyrissjóðum.

Áfram er gert ráð fyrir að eignarleiðin skipi áberandi sess í húsnæðisstefnu stjórnvalda. Aðkoma stjórnvalda að eignarleiðinni er mikilvæg til að tryggja stöðugleika í fjármögnun og framboði íbúðalána á bestu mögulegu kjörum og samfélagslega ábyrga útlánastefnu.

Aðkoma stjórnvalda að eignarleiðinni verði eftirfarandi:

- Fjármögnun almennra íbúðalána verði á grunni heildsölufyrirkomulags fyrir tilstuðlan stjórnvalda en þó án ríkisábyrgðar.
 - Heildsölueining verði í meirihlutaeigu stjórnvalda gegnum ÍLS
 - Lánastofnunum og lífeyrissjóðum gefinn kostur á eignaraðild.
- Bankar, sparisjóðir og Íbúðalánasjóður sjá um afgreiðslu íbúðalána.
- Hámarksveðhlutfall lána sem fjármögnuð eru með heildsölufyrirkomulagi með tilstilli ríkisvaldsins verði að hámarki 80% af hóflegu húsnæði.
- Neytendavernd verði tryggð
 - Uppgreiðsla lána ávallt heimil
 - Útlánakjör byggð á raunverulegum markaðsforsendum
 - Vönduð greiðsluferfiðleikaaðstoð
 - Reglur ÍLS um meðferð krafna sem glatað hafa veðtryggingu verði fyrirmynd hins almenna markaðar

- Stuðningur hins opinbera verði gegnum nýtt húsnæðisbótakerfi

ii) *Leiguleið*

Tryggður verði traustur og ábyrgur leigumarkaður sem byggir á öryggi leigjenda og eðlilegum fjárhagslegum rekstrargrundvelli leigufélaga.

- Kannaðir verði kostir þess að einskorða stuðning stjórnvalda við fjármögnun leiguíbúða við húsnæðissamvinnufélög sem jafnframt eru búseturéttarfélög.
 - Lánveitingar til almennra leigufélaga verði einungis gegnum banka og sparisjóði á grundvelli heildsölufjármögnunar sem ríkisvaldið kemur að án beinnar ríkisábyrgðar
 - Almennt hámarkslánshlutfall til almennra leigufélaga verði allt að 80% með slíkri heildsölufjármögnun
- Þak verði sett á heimild til útgreiðslu söluhagnaðar á leiguíbúðum út úr leigufélögum sem njóta stuðnings stjórnvalda..
 - Útgreiðsla söluhagnaðar verði hóflegur og hvetji ekki til sölu leiguíbúða út úr leigukerfinu að óþörfu.
- Söluhagnaður umfram söluhagnaðarpaki renni til leigufélagsins eða búseturéttarfélagsins sem eigið fé og styrki þannig rekstrargrunn leiguleiðarinnar.
- Íbúðalánasjóður hafi í öllum tilfellum haldsrétt á leigu til greiðslu afborgana.
- Hámarkslánshlutfall til búseturéttarfélaga vegna leiguíbúða verði allt að 100%
- Almennur stuðningur stjórnvalda við leigjendur verði gegnum nýtt húsnæðisbótakerfi
- Heimilt verði að húsnæðisbætur renni beint til greiðslu afborgana af leiguíbúðalánnum
- Íbúðalánasjóði verði heimilt að ívilna leigufélögum sem njóta skilgreindri fyrirgreiðslu sveitarfélaga
 - Öllum slíkum ívilnunum verði þinglýst sem kvöð á viðkomandi eignir
 - Sala úr eignunum verði einungis heimil með samþykki Íbúðalánasjóðs og sveitarfélags
 - Við sölu úr eignum er njóta ívilunar hafi Íbúðalánasjóður og sveitarfélag rétt til að krefjast bóta vegna ívilunar.

iii) *Búseturéttarleið*

Íslensk stjórnvöld leggja áherslu á uppbyggingu öflugra húsnæðissamvinnufélaga sem tryggi fjölbreytni, öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Innan húsnæðissamvinnufélaganna verði blandaður rekstur búseturéttarforms, kaupleiguforms og leiguforms.

Jafnframt verði innan húsnæðissamvinnufélaganna tryggt fjölbreytt úrval húsnæðis sem henti mismunandi þörfum almennings, litlar, einfaldar og hagkvæmar íbúðir sem henta einstaklingum og þörum, húsnæði sem henta stórum barnafjölskyldum, íbúðir sem taka mið af þörfum hreyfihamlaðra og húsnæði sem hentar öldruðum og fullnægja skilyrðum til þjónustuíbúða.

Stefnt verði að uppbyggingu stórra húsnæðissamvinnufélaga sem tryggt geta nauðsynlega fjölbreytni.

Stjórnvöld afmarki beinan stuðning til húsnæðisuppbyggingar við húsnæðissamvinnufélagsformið.

Húsnæðissamvinnufélög sem njóta slíks stuðnings stjórnvalda skuli sæta tilteknu opinberu eftirliti auk þess sem stjórnvöld eigi fulltrúa í stjórn þeirra.

Innan húsnæðisfélaganna verði gefinn kostur á að leigjendur ákveði að breyta leigusamningi sínum í búseturéttarsamning að uppfylltum skilyrðum

a. Aðkoma sveitarfélaga og félagasamtaka

Sveitarfélögum og félagasamtök sem nú reka leiguíbúðir gefist kostur á að leggja núverandi leiguíbúðir inn í húsnæðissamvinnufélög.

Uppbygging leiguíbúða sveitarfélaga og félagasamtaka verði innan húsnæðissamvinnufélaga í formi búseturéttar sem heimilt verði að leigja.

Íbúar sem fá úthlutað leiguhúsnæði gegnum sveitarfélag eða sértækra félagasamtaka hafi tækifæri til þess að skipta yfir í búseturéttarleið og eignast búseturétt í þeirri íbúð sem leigð er.

Sveitarfélag eða félagasamtök tryggi öðrum skjólstaðingum sínum áframhaldandi aðgang að leiguleiðinni með kaupum á lausum búseturétti eða stofnframlagi í byggingu nýrra búseturéttaríbúða til leigu fyrir andvirði búseturéttar kaupanna, ef þörf er á slíkum leiguíbúðum.

b. Aðkoma einstaklinga

Íbúðaeigendum verði gefinn kostur á að leggja íbúðir sínar inn í húsnæðissamvinnufélög og öðlast þannig búseturétt eða leigurétt eftir atvikum. Einstaklingar eða fjölskyldur festa kaup á búseturétti.

Heimilt verði að lána til kaupa á búseturétti. Greiðsla búseturéttarláns taki mið af tekjum, samanber reglur Lánasjóðs íslenskra námsmanna LÍN um endurgreiðslulána.

Unnt verði að hverfa frá búseturéttar kaupum yfir í almenna leiguleið. Einstaklingar eða fjölskyldur taka íbúðir á leigu með möguleika á að skipta yfir í búseturéttarleið.

(Tillögur vinnuhópsins um fjármögnun húsnæðiskerfisins fylgja með í viðauka.)

2. Húsnæðisbætur í stað vaxta- og húsaleigubóta

Lagt er til að tekið verði upp eitt húsnæðisbótakerfi í stað núverandi vaxta- og húsaleigubóta. Markmiðið verði a tryggja jafnræði milli eigenda og leigjenda og jafnframt að stuðningurinn taki mið af þörfum heimilanna en verði ekki skuldahvetjandi.

Húsnæðisbætur taki mið af stöðu íbúðaeigenda og leigjenda á hverjum tíma, tekjum og húsnæðiskostnaði miðað við skilgreint húsnæði að teknu tilliti til fjölskylduáðstæðna. (Þar með talið verði sérstakar húsnæðisbætur sambærilegar við sérstakar húsaleigubætur í dag.)

Þó vaxta- og húsnæðisbætur hafi að mörgu leyti reynst vel eru ýmsir agnúar á þessum kerfum.

i) Helsti gallar við vaxtabótakerfið eru:

- Hvetur til skuldsetningar.
- Eignamyndun í húsnæði dregur úr vaxtabótum þó svo að greiðslubyrði geti verið óbreytt og jafnvel aukist.
- Hægt væri að nýta þá fjármuni sem varið er í vaxtabætur með skilvirkari hætti en nú, með því að miða bætur við skilgreindar íbúðir með hliðsjón af fjölskylduáðstæðum. Þannig væri hægt að draga út vaxtabótum þegar tekjur eru mjög háar og skuldsetning verulega umfram það sem talið yrði „eðlilegt“.
- Jafngreiðslulán, sem eru algengustu húsnæðislánin, hentar í sumum tilvikum illa fyrir þyggjendur vaxtabóta. Hluttur vaxta í greiðslum af þessum lánnum fer lækkandi eftir því sem líður á lánstímann þó greiðslubyrðin sé hin sama að raunvirði. Þörf fyrir vaxtabætur er því hugsanlega í sumum tilvikum ekki minni þá en í upphafi.

Vinnuhópurinn telur líkur á að hægt væri að nýta það fjármagn sem fer til greiðslu vaxtabóta betur en hingað til, til að styðja við þau heimili sem sannanlega þurfa á stuðningi að halda.

ii) Helstu gallar við húsaleigubótakerfið eru:

- Tekjumörk eru óeðlilega lág.
- Stuðningur húsaleigubótakerfisins við leigumarkaðinn er ekki sambærilegur við þann stuðning sem eignaríbúðir njóta á fyrstu árunum eftir kaup.

Vinnuhópurinn telur að samræmt húsnæðisbótakerfi í staða tveggja mismunandi kerfa eigi möguleika á að tryggja betur en hingað til jafnræði milli eigenda og leigjenda, og að þeir fjármunir sem hið opinbera ver til aðstoðar við heimilin í landinu vegna húsnæðis geti nýst betur en hingað til með slíku samræmdu kerfi.

3. Átak vegna endurbóta á notuðu íbúðarhúsnæði

Íbúðalánasjóður hefur heimild til að lána til endurbóta á íbúðarhúsnæði og til að bæta aðgengi að því. Sérstakt átak í þessum efnum gæti verið liður í að stuðla að bættu atvinnuástandi. Það gæti jafnframt bætt lífsskilyrði og aukið lífsgæði samfara því að vera þjóðhagslega hagkvæmt í þeim tilvikum er slíkar framkvæmdir stuðla að því að fólk geti búið lengur í eigin húsnæði.

i) Bætt aðgengi

Lagt er til að ráðist verði í sérstakt átak til að stuðla að því að íbúðaeigendur, jafnt einstaklingar, fyrirtæki og opinberir aðilar, ráðist í framkvæmdir sem stuðla að bættu aðgengi.

Til að ná þessu fram þyrfti meðal annars:

- Lánsheimildir hjá Íbúðalánasjóði verði rýmkaðar. Lán til fjármögnunar á allt að 90% af framkvæmdakostnaði til þeirra sem vilja ráðast í breytingar á aðgengi að íbúðum, jafnt til einstaklinga, fyrirtækja og opinberra aðila.
- Heimild til 90% lána nái einnig til umtalsverðra umbreytinga á eldra húsnæði, s.s. lyftur í eldri blokkir o.fl.
- Allt að 100% lán verði veitt til þeirra sem þurfa að breyta eigin húsnæði vegna sérstakra aðstæðna, s.s. vegna fötlunar.
- Byggingarreglugerð verði breytt þannig að frávík frá henni verði leyfð þegar um er að ræða breytingar á eldra húsnæði til að bæta aðgengi.
- Kannað verði hvort breyta þurfi lögum og reglugerðum til að tryggja gott aðgengi fyrir alla í nýju íbúðarhúsnæði.
- Einnig verði kannað með hugsanleg ýmis önnur frávík frá byggingarreglugerð, sem gætu stuðlað að betri nýtingu húsnæðis, svo sem varðandi þvottahús, geymslur o.fl.

Vinnuhópurinn telur rétt að áður en ráðist yrði í að breyta reglum um endurbótalán hjá Íbúðalánasjóði verði ástand íbúðarhúsnæðis kannað, með tilliti til aðgengis, og markmið skilgreind og möguleg framkvæmdaáætlun gerð í framhaldi af því.

ii) Endurbætur almennt

Lagt er til að kannaðir verði möguleikar á því að hvetja íbúðaeigendur til að ráðast í endurbætur á notuðu íbúðarhúsnæði, þar sem þess er þörf. Frestun á reglubundnu viðhaldi getur leitt til aukins kostnaðar er fram í sækir. Aðstæður í þjóðfélaginu hvetja hins vegar ekki til skuldsetningar almennt. Rýmkun á reglum um endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu við endurbætur á notuðu íbúðarhúsnæði gæti hugsanlega stuðlað að auknum framkvæmdum á þessu sviði, svo vegna eigin vinna íbúðaeigenda o.fl. Þá þykir vinnuhópnum rétt að kannað

verði með möguleika á að lán vegna endurbóta verði afborgunarlaus í t.d. 3-5 ár, ef það mætti verða til að stuðla að auknum framkvæmdum.

4. Húsnæðisstefna fyrir alla

Til greina kemur að auka það fjármagn sem varið er til ýmissa framkvæmdaverkefna, sem lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs nær til, og jafnframt að sjóðurinn veiti lán til nýrra verkefna sem hann sinnir ekki nú. Þetta myndi geta stuðlað að auknum framkvæmdum. Þá mætti jafnframt athuga með að rýmka reglur sem gilda um lán til slíkra framkvæmdaverkefna. Auknar framkvæmdir á þessu sviði myndu væntanlega hafa jákvæð áhrif á atvinnuástandið í landinu, auk þess sem aukin umsvif Íbúðalánasjóðs gætu stuðlað að betri lánskjörum sjóðsins á markaði almennt, sem framkvæmdaaðilar og þjófélagið í heild myndu hagnast á. Um gæti verið að ræða ýmiss samfélagsleg byggingaverkefni. Þar má nefna:

- Íbúðir fyrir aldraða
- Hjúkrunarheimili
- Sambýli fatlaðra
- Þjónustuhúsnæði fyrir fatlaða

Til viðbótar við framannefnd verkefni má jafnframt nefna verkefni sem falla ekki undir grundvallarmarkmið húsnæðisstefnu stjórnvalda, þ.e. að tryggja landsmönnum öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum, en sem Íbúðalánasjóður gæti engu að síður komið að fjármögnun á. Þar gætu m.a. verið eftirtalin verkefni:

- Leikskólar
- Skólar
- Kirkjur

Lagt er til að lánshlutfall hjá Íbúðalánasjóði verði almennt allt að 90% vegna þeirra hugsanlegu samfélagslegu verkefna sem sjóðurinn gæti komið að. Lánshlutfall verði þó jafnvel allt að 100% í þeim tilvikum þar sem bakábyrgð ríkis eða sveitarfélags liggur fyrir.

Til viðbótar við framannefnt er lagt til að framkvæmdasjóðir aldraðra og fatlaðra verði sameinaðir og þeim verði ætlað að verja fé til að brúa bil, greiða afborganir af húsnæðislánum sem tekin eru til byggingar sérhæfðs húsnæðis eða veita styrki til umbreytingarverkefna.

5. Aðstoð vegna greiðsluferfiðleika

Vænta má þess að því betur sem tekst að draga úr greiðsluferfiðleikum heimila því minni þrýstingur verði á aðgerðir af hálfu hins opinbera í húsnæðismálum almennt. Sem liður í þessu leggur vinnuhópurinn til að komið verði tímabundið á kaupleigukerfi sem gerir þeim, sem misst hafa íbúðir sínar á nauðungaruppboðum, eða eiga það á hættu, kleift að búa í þeim áfram með möguleika á kaupleigu.

Í þeim tilvikum þar sem lánaþyrirtæki eignast íbúð á nauðungaruppboði verði fyrirverandi eigendum gert kleift að búa í viðkomandi íbúð gegn leigu sem tekur mið af markaðsaðstæðum á leigumarkaði. Jafnframt verði samið um að íbúarnir geti keypt íbúðina aftur á áætluðu markaðsverði. Skuldir sem hugsanlega standa útaf verði meðhöndlaðar í samræmi við greiðsluaðlögun.

Í þeim tilvikum sem íbúarnir ákveða að kaupa íbúðina aftur komi ákveðinn hluti af greiddri leigu á leigutímanum, sem geti t.d. verið allt að 5 ár, upp í greiðslu útborgunar. Nýtt lán verði þá gefið út fyrir allt að 80% af kaupverði, eða gildandi hámarkláni viðkomandi lánaþyrirtækis. Útborgun verði því ekki undir 20% af kaupverði og greiðist á 12 mánuðum.

Tillögur um fyrirkomulag á kaupleigu á íbúðum sem Íbúðalánasjóður hefur eða mun eignast á nauðungaruppboðum liggja fyrir. Vinnuhópurinn mælir með þeim tillögum, sem eru að mestu í samræmi við framannefnda lýsingu.

Vinnuhópurinn leggur til að kannað verði með að koma á sambærilegu fyrirkomulagi hjá öðrum lánaþyrirtækjum.

Þá er sú tillaga sett hér fram að kannaður verði sá möguleiki að komið verði á kaupleigufyrirkomulagi á íbúðum sem fyrirséð er að eigendur muni ekki geta staðið undir, áður en íbúðir fara alla leið á nauðungaruppboð.

(Tillögur Íbúðalánasjóðs um kauprétt á leiguíbúðum sjóðsins fylgja með í viðauka.)

Viðauki

Fjármögnun húsnæðiskerfisins

Aðkoma íslenskra stjórnvalda að þremur stoðum íslenska húsnæðiskerfisins er mismunandi bæði hvað varðar fjármögnun og beinan stuðning, enda er stjórnvöldum skylt að hafa skipan húsnæðismála á þann veg að þau rúmist innan samningsins um Evrópska efnahagssvæðið.

Stjórnvöld hafa fyrst og fremst um þrjár meginleiðir að velja hvað fjármögnun húsnæðiskerfisins varðar. Endanleg útfærsla á eignarleið, leiguleið og búseturéttarleið mun taka mið af því hvaða aðferðafræði verður höfð við fjármögnun kerfisins.

a. Þröng leið ríkisábyrgðar

- Skuldabréfaflokkar með ríkisábyrgð eingöngu til fjármögnunar íbúðalána til húsnæðis sem fellur undir heimild EES samningsins.
- Aðkoma hins opinbera að fjármögnun annarra lána engin.

Þröng leið ríkisábyrgðar tryggir einungis fjármögnun til þess húsnæðis sem fellur klárlega undir skilyrði EES samningsins um heimila ríkisaðstoð. Þeir sem ekki falla undir þá skilgreiningu þurfa að leita sér lána annars staðar, það er hjá bönkum, sparisjóðum og mögulega beint til lífeyrissjóða.

Ríkisábyrgð tryggir almennt hagstæðari ávöxtunarkjör.

Vaxtakjör til þeirra sem falla undir félagslega skilgreiningu EES kann að verða ásættanleg, en vegna mögulegrar smæðar ríkistryggðu skuldabréfaflokkanna kann ávinningur ríkistryggingarinnar að vera sambærilegur eða minni en ávinningur í stórum, viðskiptahæfum skuldabréfaflokki án ríkisábyrgðar.

Vaxtakjör þeirra sem ekki geta nýtt sér ríkistryggð lán verða hins vegar nokkuð há, ekki hvað síst ef hver banki og hver sparisjóður þarf að fjármagna íbúðalán sín með útgáfu tiltölulega lítilla skuldabréfaflokka.

b. Blönduð leið ríkisábyrgðar og almennrar fjármögnunar

- Skuldabréfaflokkar með ríkisábyrgð eingöngu til fjármögnunar íbúðalána til húsnæðis sem fellur undir heimild EES samningsins.
- Almennir skuldabréfaflokkar án beinnar ríkisábyrgðar til fjármögnunar íbúðalána sem ekki falla undir heimild EES samnings um ríkisábyrgð

Vaxtakjör til þeirra sem falla undir félagslega skilgreiningu EES kann að verða ásættanleg, en vegna mögulegrar smæðar ríkistryggðu skuldabréfaflokkanna kann ávinningur ríkistryggingarinnar að vera sambærilegur eða minni en ávinningur í stórum, viðskiptahæfum skuldabréfaflokki án ríkisábyrgðar.

Aðkoma hins opinbera að fjármögnun íbúðalána án ríkisábyrgðar á þau lán sem falla utan félagslegrar skilgreiningar EES samningsins þar sem tryggðir verða stórir viðskiptahæfir skuldabréfaflokkar myndi að líkindum lækka verulega ávöxtunarkröfu almennra íbúðalána.

c. Almenn fjármögnun

- Almennir skuldabréfaflokkar án beinnar ríkisábyrgðar til fjármögnunar íbúðalána til allra.
- Möguleg aðkoma ríkisins með ríkisábyrgð sem komi ekki beint að grunnfjármögnun heldur tryggi ríkið greiðslur af lánum til skilgreinds húsnæðis sem uppfyllir skilyrði EES.

Kjör á lánum til þess hóps sem fellur undir félagslega skilgreiningu EES og má þar af leiðandi njóta ríkistryggðra lána kann að verða jafn góð eða jafnvel betri ef sú leið er farin að fjármagna stærsta hluta íslenskra íbúðalánas án ríkisábyrgðar í tiltölulega fáum, stórum skuldabréfaflokkum skráðum á alþjóðlegum fjármálamarkaði þar sem uppgjör er tryggt gegnum öflug uppgjörshús.

Jafnframt kann sú leið að tryggja öllum almenningi hagstæðari vaxtakjör en ella.

Mögulegt væri að ríkisvaldið tryggi greiðsluflæði af hluta eða öllu því húsnæði sem fellur undir skilgreiningu EES samningsins um félagslegt húsnæði. Slík ríkistrygging á greiðsluflæði styrkir heildarstöðu skuldabréfaflokkana og ætti að tryggja lægri ávöxtunarkröfu á alla fjármögnun íbúðalána.

Eftirfarandi eru tillögur vinnuhóps Íbúðalánasjóðs um kauprétt á leiguíbúðum sjóðsins.

Kaupréttur í leiguíbúðum ÍLS

Tillaga unnin af vinnuhópi ÍLS.

febr. 2010

Kerfið þarf að vera einfalt og auðskilið og umfram allt miðast við markaðskjör eins og þau eru á hverjum tíma og þær kröfur sem almennt eru gerðar. Þess vegna er húsaleiga markaðsleiga, kaupverð íbúðar markaðsverð hennar, lánakjör og lánaskilyrði þau sömu og almennt gerist:

A. Leigutakar geta verið:

- a. Leigutakar sem fyrir eru í leiguíbúðum
- b. Fyrrverandi eigendur uppboðsíbúða
- c. Aðrir sem óska eftir leiguíbúð

B. Ekkert áhvílandi.

Lán ÍLS á uppboðsíbúðum eru greidd upp þegar ÍLS eignast uppboðsíbúð og þá getur eftir atvikum stofnast krafa á uppboðspólan (glötuð veð). Uppboðspólinn fær ekki lánafyrirgreiðslu nema greiða helming skuldar. Skuld er felld niður eftir 5 ár eða fyrnist eftir 10 ár. Skuldin ber hvorki vexti né verðbætur og er ekki innheimt (reglugerð nr. 119/2003).

C. Allir húsaleigusamningar með kauprétti.

Húsaleigusamningar ÍLS verða allir með kauprétti og umsamin húsaleiga tekur ávallt mið af markaðsleigu á viðkomandi stað. Það er háð aðstæðum og ákvörðun leigutaka hvort eða hvenær hann nýtir sér kaupréttinn.

D. Nýting kaupréttar.

- a. Kaupréttur táknað að leigutaki getur hvenær sem er á leigutímanum óskað eftir að kaupréttur verði virkur.
- b. Verði kaupréttur virkur er gerður kaupsamningur milli ÍLS og leigutaka þar sem kaupandi greiðir umsamið kaupverð samkvæmt ákvæðum samningsins.
- c. Kaupverð íbúðar er markaðsverð hennar þegar kaupréttur verður virkur og styðst við mat trúnaðarmanns ÍLS. Lánafyrirgreiðsla ÍLS til kaupanna er hefðbundin; nú hámarkslán eða allt að 80% af kaupverði og kaupanda ber að gera skil á því sem á vantar (útborgun) á 12 mánuðum.
- d. Þegar kaupréttur verður virkur reiknast 75% af þegar greiddri húsaleigu upp í útborgun svo og af þeirri húsaleigu sem greidd er á útborgunartímanum (12 mánuðum).

e. Kaupandi verður að fullnægja öllum lánaskilyrðum ÍLS og hafa efnt leigusamninginn með réttum skilum og góðri umgengni.

E. Persónuleg réttindi einungis við kaup.

Kaupréttur er bundinn leigutaka persónulega og verður á engan hátt ráðstafað af honum. 75% af greiddri húsaleigu reiknast einungis upp í íbúðakaup leigutaka á leiguíbúð sinni þegar kaupréttur verður virkur en verður á engan annan hátt ráðstafað til eða af leigutaka nýti hann ekki kaupréttinn.

Dæmi: Leigutaki leigir af ÍLS íbúð á markaðsleigu með kauprétti á kr. 100 þús. pr. mán. Leigutaki nýtir kaupréttinn þegar hann hefur haft íbúðina á leigu í t.d. 3 ár. Markaðsverð íbúðar þá er kr. 20 millj. og hámarkslán 80%. Útborgun án vaxta og verðbóta. Kaupandinn fær kr. 16 millj. í lán og þarf að greiða útborgun kr. 4 millj. á 12 mánuðum. Hann hefur þegar greitt leigu í 3 ár samtals kr. 3.600 þús. og reiknast 75% af þeirri fjárhæð upp í útborgun eða kr. 2.700 þús. Einnig reiknast 75% af leigugreiðslu á útborgunartíma til viðbótar eða kr. 900 þús. Samtals gerir hluti af húsaleigugreiðslu þá kr. 3.600 þús. og þarf þá kaupandi einungis að leggja fram að kr. 400.000,- í útborgun.

Nokkrar spurningar og svör:

1. Hversu lengi þurfa tilraunir til að selja eignina að hafa staðið yfir áður en hún fer í leigu?
Ef ÍLS eignast íbúð sem er auð eða með fyrri eiganda þá ætti eign að fara á sölu í 3 mánuði. Ef fyrir er leigjandi í íbúð þá ætti að bjóða honum að fara inn í þetta kaupleigukerfi eða rýma með sama hætti og á við um fyrri eiganda.
2. Hve lengi á að leigja eftir að fallið hefur verið frá kaupleigu? Má það vera lengur en 3 ár ef aðili ætlar ekki að nýta rétt sinn? Hver þurfa skilyrðin að vera?
Ákvæði er í leigusamningi um kauprétt ef aðili hefur hug á að kaupa en ef hann fellur frá honum þá hefur sjóðurinn heimild til að setja íbúð á sölu og segja upp leigjanda við uppsögn leigusamnings.
3. Hvernig á að velja fólk inn? Gildir „fyrstur kemur fyrstur fær“? Útdráttur?
Útdráttarfyrikomulag verði eftir umsóknartíma ef fleiri sækja um og þá dregið úr innkomnum umsóknum. Sá sem dreginn er út fær leigusamning svo framarlega sem hann uppfyllir leiguskilyrði. Ef enginn sækir um á auglýstu tímabili má nota „fyrstur kemur fyrstur fær“ regluna.
4. Útreikningar á viðhaldshlutfalli og önnur viðmið sem gætu þurft að koma fram.
Samþykkt að hafa viðhaldskostnað 1%. Erum að gefa okkur ákveðna leigu en í raun er um markaðsleigu að ræða og hún hefur áhrif á framlagða útreikninga.
5. Hvernig á að fara með vanskil á leigusamningum?
Eins og gengur og gerist almennt með leigusamninga, þ.e. riftun og útburður ef svo fer. Setja þarf upp reglur ef þetta er aðili sem skrifar upp á kaupleigu en lendir í vanskilum í lok tímabils. Kaupréttur verði ekki í boði strax heldur þurfi leigutaki að sanna sig með því að standa í skilum með húsaleigu í tiltekinn tíma, t.d. í 6 mánuði.
6. Skilyrði í samningi varðandi umgengni og þar kveðið á um hvað ÍLS ætlar að framkvæma eða ekki framkvæma í viðkomandi eign.

Þetta þarf að vera niðurnjörvað í leigusamningi, þ.e. hvað ÍLS ætlar að framkvæma í viðhaldi og endurbótum og einnig verði til staðar ítarlegar reglur um hvernig umgengni um eignina á að vera og um skil við afhendingu.

Útreikningar:

Kaupleiga ÍLS						
Tillaga						
Forsendur						
Húsaleiga er markaðsleiga						
Kaupverð markaðsverð						
Lánakjör og skilyrði sömu og almennt gerist						
Allir húsaleigusamningar verði með kauprétti						
Útborgun greidd á 12 mánuðum (það sem upp á vantar)						
75% af leigugreiðslu fer upp í útborgun						
Dæmi - markaðsverð í byrjun	17.500.000		20.000.000		24.000.000	
Greiðslur	Greitt á ári	Greitt á mánuði	Greitt á ári	Greitt á mánuði	Greitt á ári	Greitt á mánuði
Ár 1 Leigugreiðsla (endurskoðuð árlega/visitölutengd?)	1.080.000	90.000	1.440.000	120.000	1.740.000	145.000
Hluti kaupréttar	810.000	67.500	1.080.000	90.000	1.305.000	108.750
Ár 2 Leigugreiðsla	1.080.000	90.000	1.440.000	120.000	1.740.000	145.000
Uppsafnað vegna kaupréttar	1.620.000		2.160.000		2.610.000	
Ár 3 Leigugreiðsla	1.080.000	90.000	1.440.000	120.000	1.740.000	145.000
Uppsafnað vegna kaupréttar	2.430.000		3.240.000		3.915.000	
Ár 4 Leigugreiðsla	1.080.000	90.000	1.440.000	120.000	1.740.000	145.000
Uppsafnað vegna kaupréttar	3.240.000		4.320.000		5.220.000	
Ár 5 Leigugreiðsla	1.080.000	90.000	1.440.000	120.000	1.740.000	145.000
Uppsafnað vegna kaupréttar	4.050.000		5.400.000		6.525.000	
Nýting kaupréttar eftir 3 ár						
Markaðsverð metið m.v. 2% hækkun fasteignaverðs á ári	18.571.140		21.224.160		25.468.992	
Uppsafnað vegna kaupréttar	2.430.000		3.240.000		3.915.000	
ÍLS lánað eftirstöðvar kaupverðs	<u>14.856.912</u>		<u>16.979.328</u>		<u>20.375.194</u>	
Útborgun	1.284.228		1.004.832		1.178.798	
Leigugreiðsla á ári 4	810.000		1.080.000		1.305.000	
Nýting kaupréttar eftir 5 ár						
Markaðsverð metið m.v. 2% hækkun fasteignaverðs á ári	19.321.414		22.081.616		26.497.939	
Uppsafnað vegna kaupréttar	4.050.000		5.400.000		6.525.000	
ÍLS lánað eftirstöðvar kaupverðs	<u>15.457.131</u>		<u>17.665.293</u>		<u>21.198.351</u>	
Útborgun	-185.717		-983.677		-1.225.412	
Kostnaður - Dæmi						
Fasteignagjöld	100.000	8.333	120.000	10.000	140.000	11.667
Hússjóður	84.000	7.000	96.000	8.000	96.000	8.000
Rafmagn & hiti	84.000	7.000	96.000	8.000	96.000	8.000
Alls	268.000	22.333	312.000	26.000	332.000	27.667
Hlutfall kostnaðar af leigu		24,81%		21,67%		19,08%
Leiga að frádrögnum kostnaði		67.667		94.000		117.333
Kaupréttur er 75% af leiguverði		67.500		90.000		108.750
Mismunur		167		4.000		8.583
Viðhaldskostnaður af íbúðarverði á ári						
2,20%	385.000	32.083	440.000	36.667	528.000	44.000
1,50%	262.500	21.875	300.000	25.000	360.000	30.000
1,00%	175.000	14.583	200.000	16.667	240.000	20.000

