

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
30. júní 2012

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Samandregið sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árs hlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reiknings skilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Tap var af rekstri Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2012 að fjárhæð 3,1 milljarðar kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu. Eigið fé sjóðsins í lok júní nam 6,4 milljörðum kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eiginfjárhlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð var 1,4% í lok júní 2012. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárhlutfall fjármálafyrirtækja. Langtíamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% en fari ekki undir 4,0%. Íbúðalánasjóður hefur verið í viðræðum við stjórnvöld um eiginfjárrframlag úr ríkissjóði til þess að unnt verði að ná þessum markmiðum. Stefnt er að því að niðurstöður þeirra viðræðna liggja fyrir í lok ársins.

Rekstrarkostnaður hækkaði umtalsvert samanborið við sama tímabil árið 2011. Tengist það helst kostnaði vegna fasteigna til sölu og leigu, hlutdeild í rekstrarkostnaði embættis umboðsmanns skuldara og annarra verkefna sjóðsins.

Þann 30. júní námu útlán Íbúðalánasjóðs 789,4 milljörðum kr. og hækkuðu þau um 7,4 milljarða kr. frá áramótum. Sökum góðrar lausafjárstöðu vegna aukinna uppgreiðslna og færri veittra útlána var aðeins ein útgáfa skuldabréfa á tímabilinu, í janúar 2012, að fjárhæð 3,3 milljarðar kr. að nafnvirði.

Ný útlán sjóðsins hafa dregist verulega saman á árinu samhliða verulegri aukningu í snemmbúnum uppgreiðslum. Þannig veitti sjóðurinn 611 almenn íbúðalán á fyrstu 6 mánuðum ársins samanborið við 1.119 lán á sama tímabili 2011. Snemmbúnar uppgreiðslur lána námu um 9,4 milljörðum kr. á tímabilinu samanborið við 5,2 milljarða kr. fyrstu sex mánuði ársins 2011. Fyrir vikið hefur lausafjárstaða sjóðsins staðið í stað og ekki hefur verið þörf fyrir útgáfu fjármögnunarskuldabréfa síðan í janúar 2012. Fækkun nýrra útlána og hækkun uppgreiðslna má að mati sjóðsins rekja til aukinnar þátttöku viðskiptabanka og lífeyrissjóða á fasteignalánamarkaði með óvenju hagstæð kjör. Ólíkt viðskiptabönkunum veitir sjóðurinn ekki óverðtryggð lán, en stefnir að því að bjóða upp á þann valkost á næstu mánuðum. Uppgreiðslur útlána samfara fækkun nýrra útlána hafa leitt til endurfjárfestingaráhættu. Endurfjárfestingaráhætta vegna snemmbúinna uppgreiðslna viðskiptavina getur haft neikvæð áhrif á vaxtamun en umfang uppgreiðslna er ekki slíkt að það hafi mikil áhrif á hann.

Afskriftareikningur útlána nam 20,6 milljörðum kr. í lok júní 2012 og lækkaði um 1,2 milljarða kr. frá áramótum. Færð var gangvirðisbreyting vegna fasteigna til sölu að fjárhæð 1,1 milljarður kr. í árs hlutauppgjörið til viðbótar við þá 1,9 milljarða kr. sem færðir voru annars vegar vegna virðisrýrnunar sem tengist skuldavirði umfram verðmat eignar við yfirtöku og hins vegar vegna varúðarafskriftar. Þetta var gert til að mæta misjöfnu ástandi þeirra fullnustueigna sem sjóðurinn hefur leyst til sín. Afskrifaðir hafa verið samtals um 6,2 milljarðar kr. vegna 110% leiðarinnar á árunum 2011 og 2012.

Um 15,1% útlána sjóðsins voru í frýstingu eða vanskilum í lok júní en hlutfallið var 14,7% í upphafi árs. Á tímabilinu lækkaði hlutfall þeirra sem eru með lán sín í frýstingu, en vanskil jukust. Uppreiknaðar eftirstöðvar útlána sjóðsins sem voru í meira en 90 daga vanskilum námu 101,7 milljörðum króna, eða um 13,3% af heildarútlánum hans, þar af nam fjárhæð vanskila 6,3 milljörðum króna.

Frá áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 501 íbúð til fullnustu krafna og selt 58 eignir. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 2.049 í lok tímabilsins. Íbúðirnar eru færðar á áætluðu markaðsverði í lok júní. Af þessum eignum voru 846 í útleigu eða alls 41% af fasteignum í eigu sjóðsins.

Í skýringum árs hlutareikningsins er gerð grein fyrir stöðu í þeim málum sem varða athugasemdir ESA við starfsemi og opinbera fyrirgreiðslu sjóðsins (sjá nánar í skýringu nr. 10).

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Í júní 2012 samþykkti Alþingi lög nr. 84/2012 um breytingar á lögum um húsnæðismál. Meðal helstu breytinga eru verulega aukin hæfisskilyrði stjórnarmanna og forstjóra, auknar kröfur um innri endurskoðun og áhættustýringu, auk þess sem 87. – 96. grein laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, að undanskilinni 2. málsgrein 91. greinar laganna, gilda hér eftir um starfsemi Íbúðalánasjóðs. Ennfremur eru gerðar nokkrar breytingar á heimildum sjóðsins til lánveitinga til leigufélaga. Jafnframt er Íbúðalánasjóði heimilað að eiga leigufélag um íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið. Til stendur að stofna dótturfélag um rekstur tekjuberandi fullnustueigna á síðari hluta ársins 2012.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2012 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2012.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, lýsi stöðu hans og helstu áhættuþáttum og óvissu sem sjóðurinn býr við.

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2012

Stjórn Íbúðalánasjóðs

Jóhanna Þuróðsson
Ólafur Ingeifurðóttir
Lárus Þorvaldur
Blinn R. Hinneloh
Hanný Hinn

Forstjóri
Sigmundur Erlingsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur sjóðsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 *Árs hlutareikningar*.

Ábending

Við viljum benda á skýringu nr. 9 þar sem fram kemur að eiginfjárhlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð, er 1,4% í lok júní 2012 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárhlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur átt í viðræðum við velferðarráðherra um leiðir til þess að ná þessu markmiði.

Reykjavík, 29. ágúst 2012

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2012

	Skýr.	2012 1.1.-30.6.	2011 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		49.470.187	46.233.313
Vaxtagjöld		(48.744.080)	(45.509.668)
Heinar vaxtatekjur	5	726.107	723.645
Aðrar tekjur	6	529.565	286.341
Rekstrartekjur samtals		1.255.672	1.009.986
Laun og launatengd gjöld		379.250	304.041
Almennur rekstrarkostnaður		939.416	617.633
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		32.952	32.721
Rekstrargjöld samtals		1.351.618	954.395
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur		(95.946)	55.591
(Virðisrýrnun) virðisaukning eigna	8	(3.013.770)	1.506.218
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		(3.109.716)	1.561.809

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

	Skýr.	30.6.2012	31.12.2011
Eignir			
Handbært fé		4.036.121	3.962.556
Bundnar innstæður		10.126.147	9.112.767
Ríkisverðbréf		33.582.823	33.495.031
Kröfur á lánastofnanir		8.988.846	11.002.754
Útlán	8	789.415.840	782.052.561
Fasteignir til sölu	7	29.082.229	22.486.684
Rekstrarfjármunir		72.204	78.390
Óefnislegar eignir		113.902	140.668
Aðrar eignir		1.144.019	1.639.875
		<u>876.562.131</u>	<u>863.971.286</u>
Eignir samtals			
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa		864.638.056	848.878.935
Önnur lántaka		5.181.413	5.288.670
Aðrar skuldir		296.965	248.268
		<u>870.116.434</u>	<u>854.415.873</u>
Skuldir samtals			
Eigið fé			
Stofnfé		40.155.408	40.155.408
Ójafnað tap		(33.709.711)	(30.599.995)
		<u>6.445.697</u>	<u>9.555.413</u>
Eigið fé samtals			
	9	<u>6.445.697</u>	<u>9.555.413</u>
Skuldir og eigið fé samtals			
		<u>876.562.131</u>	<u>863.971.286</u>

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2012

	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2011:			
Eigið fé 1. janúar 2011	40.155.408	(31.586.134)	8.569.274
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		1.561.809	1.561.809
Eigið fé 30. júní 2011	<u>40.155.408</u>	<u>(30.024.325)</u>	<u>10.131.083</u>
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2012:			
Eigið fé 1. janúar 2012	40.155.408	(30.599.995)	9.555.413
Tap tímabilsins og heildarafkoma		(3.109.716)	(3.109.716)
Eigið fé 30. júní 2012	<u>40.155.408</u>	<u>(33.709.711)</u>	<u>6.445.697</u>

Samandregið sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. júní 2012

	Skýr.	2012 1.1.-30.6.	2011 1.1.-30.6.
Handbært fé frá (til) rekstrar		14.393.163	(7.307.773)
Fjárfestingarhreyfingar		285.721	483.636
Fjármögnunarhreyfingar	(14.605.319)	(10.427.659)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		73.565	(17.251.796)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>3.962.556</u>	<u>23.826.463</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>4.036.121</u>	<u>6.574.667</u>

Skýringar

1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr.44/1998 með áorðnum breytingum, lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarlega undir velferðarráðherra. Ríkissjóður Íslands ber ótakmarkaða ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti árshlutareikning hans 29. ágúst 2012.

2. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2011.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2011. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá sjóðnum eða á vef hans www.ils.is, sem og á vef Kauphallar Íslands; www.nasdaqomxnordic.com.

Árshlutareikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill sjóðsins. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum nema annað sé tekið fram. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að eignir til sölu eru færðar á bókfærðu verði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir við viðkomandi kringumstæðum og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Skýringar, frh.:

5. Hreinar vaxtatekjur

	2012	2011
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	46.491.691	44.470.811
Vaxtatekjur af handbæru fé og bundnum innstæðum	2.431.280	798.868
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	289.258	279.845
Vaxtatekjur af markaðsbréfum	257.958	683.789
Vaxtatekjur samtals	<u>49.470.187</u>	<u>46.233.313</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	48.462.642	45.141.485
Vaxtagjöld af annarri lántöku	281.438	368.183
Vaxtagjöld samtals	<u>48.744.080</u>	<u>45.509.668</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>726.107</u>	<u>723.645</u>

6. Aðrar tekjur

Innheimtutekjur	79.952	83.405
Leigutekjur af fasteignum til sölu	449.613	202.936
Aðrar tekjur samtals	<u>529.565</u>	<u>286.341</u>

7. Tekjur og gjöld af fasteignum til sölu

Í ársbyrjun 2012 voru 1.606 fasteignir í eigu sjóðsins. Á fyrri helmingi ársins 2012 leysti sjóðurinn til sín 501 fasteign og seldi 58. Sjóðurinn átti því 2.049 fasteignir 30. júní 2012. Fasteignir í útleigu í lok júní voru 846 eða 41% af heildarfjölda fasteigna sjóðsins. Tekjur og gjöld á tímabilinu tengdar fasteignum til sölu greinast þannig:

Leigutekjur af fasteignum til sölu	449.613	202.936
Kostnaður vegna allra fasteigna til sölu	(376.229)	(266.797)
Tekjur umfram gjöld (gjöld umfram tekjur) af fasteignum til sölu	<u>73.384</u>	<u>(63.861)</u>

8. Útlán

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Sérgreind	Almenn	Samtals
	virðisrýrnun	virðisrýrnun	
1.1. - 30.6. 2012			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	20.390.481	1.411.940	21.802.421
Gjaldfærð virðisrýrnun/(tekjufærð virðisaukning) útlána	1.951.554	(3.458)	1.948.096
Endanlegar afskriftir útlána.....	(3.197.571)	0	(3.197.571)
Afskriftareikningur 30.6.2012.....	<u>19.144.464</u>	<u>1.408.482</u>	<u>20.552.946</u>
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum.....			2,5%
1.1. - 30.6. 2011			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	29.648.558	1.651.803	31.300.361
Tekjufærð virðisaukning útlána	(3.479.069)	(82.174)	(3.561.243)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(1.216.602)	0	(1.216.602)
Afskriftareikningur 30.6.2011.....	<u>24.952.887</u>	<u>1.569.629</u>	<u>26.522.516</u>
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum.....			3,3%

Skýringar, frh.:

8. Útlán frh.:

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:	2012 1.1.-30.6.	2011 1.1.-30.6.
Sértæk (virðisrýrnun), virðisaukning útlána	(1.951.554)	3.479.067
Almenn virðisaukning útlána	3.458	82.174
(Virðisrýrnun), virðisaukning útlána	(1.948.096)	3.561.241
Virðisrýrnun fasteigna til sölu.....	(1.065.674)	(2.055.023)
Alls (virðisrýrnun) virðisaukning á tímabilinu.....	(3.013.770)	1.506.218

9. Eigið fé

Langtímamarkmið sjóðsins er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli velferðarráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2012	31.12.2011
Eigið fé samkvæmt árshlutareikningi	6.445.697	9.555.413
Óefnislegar eignir	(113.902)	(140.668)
Eiginfjárgrunnur	6.331.795	9.414.745
Heildareiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáhætta	35.528.108	32.857.747
Markaðsáhætta	204.972	54.889
Rekstraráhætta	471.299	471.299
Eiginfjárfkrafa samtals	36.204.379	33.383.935
Eiginfjárlutfall	1,4%	2,3%

10. Önnur mál

Bankaábyrgðir vegna verktakalána

Á árinu 2010 féll dómur Héraðsdóms Reykjavíkur vegna bankaábyrgða tengdum verktakalánunum. Niðurstaða dómsins var sú að stjórn Íbúðalánasjóðs hefði verið óheimilt að gera áskilnað um bankaábyrgð, þegar slíkar reglur höfðu verið felldar brott úr reglugerð. Um er að ræða tímabilið frá 21. febrúar 2008 til 24. apríl 2009, en á þeim tíma voru í gildi vinnureglur stjórnar Íbúðalánasjóðs um mat á greiðslugetu skuldara og veðhæfni eigna, þar sem gerð var krafa um að gild bankaábyrgð lægi fyrir við lánveitingar til byggingaraðila. Reglurnar voru birtar á heimasíðu sjóðsins ásamt öðrum vinnureglum um veðhæfni og mat á greiðslugetu sem stjórn ber að setja samkvæmt lögum um húsnæðismál. Í forsendum dómsins er þó sérstaklega tekið fram að ábyrgðirnar haldi gildi sínu. Niðurstaða Héraðsdóms var staðfest í Hæstarétti þann 10. maí síðastliðinn. Íbúðalánasjóði hafa í kjölfarið borist kröfur frá 10 verktökum sem tóku lán á þessu tímabili og hefur sjóðurinn fallist á að greiða gjald fyrir bankaábyrgðir á umræddu tímabili með vöxtum. Hinsvegar hefur sjóðurinn hafnað greiðsluskyldu vegna ábyrgðargjalds eftir að sett var ákvæði í reglugerð um innheimtu gjaldsins. Tveir aðilar hafa nú stefnt Íbúðalánasjóði til greiðslu ábyrgðargjalds vegna tímabils eftir að ákvæði um bankaábyrgð var fest í reglugerð. Málin verða þingfest í september.

10. Önnur mál frh.:

Rannsókn á Íbúðalánasjóði

Rannsókn á Íbúðalánasjóði samkvæmt þingsályktunartillögu samþykktri 17. desember 2010, stendur nú yfir. Rannsóknarnefndina skipa; Sigurður Hallur Stefánsson, fyrrverandi héraðsdómari, sem er formaður nefndarinnar, Kirstín Flygenring hagfræðingur og Jón Þorvaldur Heiðarsson, lektor við viðskiptafræðideild Háskólans á Akureyri. Nefndinni er ætlað að rannsaka starfsemi sjóðsins frá ársbyrjun 1999 þegar Íbúðalánasjóður hóf störf. Markmið rannsóknarinnar verði í fyrsta lagi að meta áhrif þessara breytinga á fyrirkomulagi húsnæðismála, stefnu sjóðsins og einstaka ákvörðunum á þessum tíma á fjárhag sjóðsins og fasteignamarkaðinn í heild sinni, í öðru lagi að meta áhrifin af starfsemi Íbúðalánasjóðs á stjórn efnahagsmála og í þriðja lagi að leggja mat á hversu vel sjóðnum hefur tekist að sinna lögbundnu hlutverki sínu á þessu tímabili. Í kjölfar rannsóknarinnar fari fram heildarendurskoðun á stefnu og starfsemi Íbúðalánasjóðs og fjármögnun húsnæðislánakerfisins á Íslandi. Rannsóknarnefndin hefur óskað eftir gögnum er varða útlán sjóðsins og samskipti við ráðuneyti og á árinu var ákveðið að rannsaka einnig rekstrarkostnað sjóðsins frá upphafi. Mikil vinna hefur verið innt af hendi hjá Íbúðalánasjóði við gagnaöflun og skýringar til nefndarinnar og er þeirri vinnu ekki lokið. Skýrslutaka af starfsmönnum sjóðsins stendur yfir og samkvæmt upplýsingum nefndarmanna stefnir nefndin að því að ljúka störfum fyrir áramót.

Samskipti við ESA

Í júní 2008 tilkynnti ESA (Eftirlitsstofnun EFTA) íslenskum stjórnvöldum að í starfsemi Íbúðalánasjóðs fælist ríkisstyrkur sem væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES samningsins og að Íslenska ríkinu bæri skylda til þess að laga starfsemi sjóðsins að þeim reglum. Ríkisstyrkur til sjóðsins er talinn felast í ótakmarkaðri ríkisábyrgð sem felst í eigendaábyrgð ríkisins, undanþágu frá skattskyldu og það að ríkið sem eigandi sjóðsins hefur ekki gert kröfur um arðsemi af starfsemi hans. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans eru ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Stjórnvöld sendu ESA tillögur um breytingar á framtíðarhlutverki sjóðsins í október síðastliðnum. Í tillögum stjórnvalda er lögð áhersla á að halda hlutverki Íbúðalánasjóðs að sem mestu leyti óbreyttu en þó eru settar ákveðnar skorður við lánveitingum til stærstu eigna og einnig gerðar strangari kröfur til lánveitinga til lögaðila. Breytingar hafa nú verið gerðar á lögum um húsnæðismál til þess að mæta þessum athugasemdum. Endanlegt samþykki ESA á ríkisaðstoð sem fólst í eiginfjárframlagi ríkisins til sjóðsins á árinu 2011 var bundið skilyrði um framtíðarhlutverk sjóðsins sem og fjárhagslega endurskipulagningu. Áætlun um fjárhagslega endurskipulagningu var skilað til ESA í janúarmánuði síðastliðnum. ESA hefur óskað eftir nánari skýringum á þeirri áætlun og er nú unnið að þeim. Sömu leiðis er unnið að svörum til ESA vegna athugasemda SFF (Samtök fjármálafyrirtækja) við lagabreytingar.