

Reykjavík 08.07.2013

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

Vegna skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð, vil ég koma eftirfarandi á framfæri: Skýrslan tekur, hvað heildarmyndina varðar, undir skýrslu Rannsóknarnefndar Alþingis um aðdraganda og fall íslensku bankanna 2008. Í henni er komist að sömu niðurstöðu um að umbúnaði, framkvæmd og eftirliti á fjármálamarkaði hafi um margt verið ábótavant. Vonandi er eitthvað í skýrslunni sem nýtast mun við endurskipulagningu á húsnæðislánakerfinu og vissulega er betra að vera vitur eftir á og skoða hlutina í ljósi reynslunnar. En skýrsla Rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð (ÍLS) er ekki hafin yfir gagnrýni frekar en önnur mannanna verk og því miður hafa nefndarmenn fallið í þá gryfju að fylla hana af slúðri, Gróusögum, og hálf sannleik sem, ásamt á köflum stórfurðulegum útlekkingum, gera skýrsluna því miður í heild ótrúverðuga.

Skýrsluhöfundar hafa mjög einkennilega nálgun á mörgum veigamiklum atriðum og setja fram órókstuddar og ósannar dylgjur, líkt og niðurstaðan hafi verið gefin fyrirfram. Má þar nefna ráðningarmál framkvæmdastjóra, hreinar vangaveltur um ráðningar án auglýsinga og langt er seilst í að tengja menn saman með flóknum hætti að því er virðist í annarlegum tilgangi og jafnvel er dylgjað á auðvirðilegan hátt um samband manna sem koma ÍLS ekkert við. Og síðast en ekki síst eru látnir einstaklingar bornir sökum sem nú er sannað að ekkert var hæft í.

Athugasemdir mínar við skýrslu rannsóknarnefndarinnar í þessari yfirlýsingu eru hvergi nærri tæmandi enda af nógu að taka. Ég nefni fjóra þætti sérstaklega; meint tap ÍLS, innkomu bankanna á íbúðalánamarkað, breytingar á verðbréfaútgáfu ÍLS og lausafjárstýringu með lánasamningum.

„Ófullkomið mat“

Nefndin fullyrðir að áætlað tap ÍLS frá 1999 – 2012 sé 270 króna milljarðar og lætur liggja að því að þessir fjármunir séu nú þegar tapaðir. ÍLS hefur birt upplýsingar varðandi þetta meinta tap og telur það nema 64 milljörðum, fyrst og fremst vegna afleiðinga hrunsins. Sú fjárhæð er 7,3% af efnahagsreikningi ÍLS, sem var 876 milljarðar í árslok 2012.

Tal um 270 milljarða er í alla staði mjög ónákvæmt og má þar vitna orðrétt í skýrsluna sjálfa sem ekki hefur verið gert í umræðunni undanfarið. Þar er m.a. rætt „annað tap“ sem „...**ætla má að gæti komið fram sem frekari virðisrýrnun...**“ Þetta „annað tap“ er sagt geta verið á bilinu 32 – 170 milljarðar, nokkuð rúmt frávik svo ekki sé dýpra í árinni tekið og um þessa 170 milljarða er sagt: „**Allar fjárhæðir í töflunni eru byggðar á ófullkomnu mati, sérstaklega tölurnar í dálknum „annað tap“, og þarf því að taka með fyrirvara**“ (feitletranir mínar). Varðandi áætlað tap af uppgreiðslum virðast útreikningar miðaðir við að allir lántakendur greiði upp öll sín lán, nú þegar, - sem telja verður algjörlega útilokað! Enda segir orðrétt um þessa útreikninga að tapið verði: „...**vegna þessa þáttar því á bilinu 0 – 103 milljarðar**“ (hér er talsvert frávik eins og áður) og svo bætt við: „...**en erfitt er að segja um líklegustu niðurstöðuna**“. Öll þessi „útópía“ eru svo samtals 270 milljarðarnir sem slegið er upp sem töpuðu fé og fjölmiðlar, stjórnmálamenn og almenningur tekur ónákvæmninni bókstaflega!

Allar áætlanir um 270 milljarða eru því út í hött. Því er nauðsynlegt að hlutlaus og trúverðugur

einstaklingur fari yfir þessa meintu útreikninga og kynni hina réttu tölu fyrir Alþingi og alþjóð, en það átti reyndar að vera hlutverk rannsóknarnefndarinnar.

Hömlulausir bankar

Ákvörðun stjórnvalda að hækka lánshlutfall ÍLS úr 65-70% í 90% var vel undirbúin og ígrunduð. Hún átti að innleiðast í áföngum á fjórum árum, t.d. með 5% hækkun á ári. Sá fyrirvari var hafður við framsetningu tillagnanna að ef þessi rýmkun mundi hafa veruleg neikvæð efnahagsleg áhrif yrði innleiðingarferlið endurskoðað.

Bankarnir óðu hins vegar hömlulaust inn á markaðinn með 90% og síðar allt að 100% lán án skilyrða eða takmarkana. Hvorki var kaup eða bygging íbúðar forsenda lánveitinga né nokkurt hámark á lánveitingum. Lánveitingar banka til íbúðakaupa eru sjálfsgöð ef rétt og eðlilega er að þeim staðið og fjármögnun útlánanna tryggð, sem ekki var samkv. álitni FME og Seðlabankans. Undirliggjandi var hins vegar sú fyrirætlan bankanna að gera ÍLS óstarfhæfan á skömmum tíma. Þessari árás tókst að hrinda með markvissum aðgerðum sem leiddu til þess að sjóðurinn stóð lítt skaddaður eftir þegar bankarnir gáfust upp eftir tæp tvö ár svo sem búast mátti við. Þessi atburðarás er flestum kunn sem vilja vita en fram hjá henni sneiðir rannsóknarnefndin.

Hvernig í ósköpunum gátu útlán ÍLS, sem voru nánast engin á annað ár eftir innkomu bankanna, ráðið úrslitum um hækkun á íbúðaverði og þenslu í efnahagslífinu? Útlán sjóðsins fóru úr u.þ.b. 5 milljörðum að meðaltali í 1-2 milljarða á mánuði, takmörkuð við hámarkslán (um 15 millj. kr. í árslok 2004) og brunabótamat og náðu því nánast aldrei viðmiðinu (40 lán náðu 90% viðmiðinu á höfuðborgarsvæðinu árið 2005), meðan útlán bankanna námu 30 milljörðum á mánuði, marga mánuði í röð. Nefndin dregur enga ályktun af þessu en heldur sig við fyrri kenningar, kenndar við aðalhafgfræðing Seðlabankans, um að 90% lánsheimildir ÍLS hafi sett hér öll efnahagsmál úr böndunum. Það er ekki aðeins vond, heldur hreinlega fráleit skýring.

Endurskipulagning á verðbréfaútgáfu ÍLS:

Aðdraganda endurskipulagningarinnar má rekja til nefndarstarfs sem sett var á að tilhlutan þáverandi fjármálaráðherra, Geirs H. Haarde. Tilgangurinn var:

1. Samhæfing á útgáfu ÍLS og ríkissjóðs
2. Endurskipulagning og einföldun á verðbréfaútgáfu ÍLS, ein tegund bréfa, „Íbúðabréf“, í stað tveggja tegunda, Húsbréfa og Húsnæðisbréfa
3. Að horfið verði frá útdrætti Húsbréfa.

Húsbréfin þóttu ekki góð markaðsvara, 26 litlir flokkar, þar af aðeins 5 svokallaðir markflokkar og verðmyndun því ekki góð. Lántakendur tóku mikla markaðsáhættu, þurftu oft að sæta miklum afföllum við sölu bréfanna og viðskiptin þóttu flókin. Algengt var að húsbréfin væru með 8 – 12% afföllum og fóru afföll tímabundið yfir 20%!

Rík áhersla var lögð á að nýju verðbréf sjóðsins yrðu góð og traust markaðsvara, vel seljanleg og áhugaverð fjárfesting fyrir lífeyrissjóði, fjármálastofnanir, stóra og smáa fjárfesta, með góðum vaxtakjörum sem lántakendur ÍLS fengu að njóta.

Strax var gert ráð fyrir að íbúðabréfin væru án uppgreiðsluákvæðis til að tryggja sem allra best ofangreind skilyrði. Nú er talið að um mistök eða fljótfærni hafi verið að ræða, sem er algjörlega fráleit söguskýring.

Samkvæmt ráðleggingum ráðgjafa sem leitað var til og unnið með við skuldabréfaskiptin var talið nauðsynlegt að hver lánaflokkur Íbúðabréfanna þyrfti að vera sem svaraði um 1 milljarður evra eða ca. 100 milljarðar ísl. króna m.v. þáverandi gengi og tóku skiptin mið af því.

Vissulega fylgdi ákveðin áhætta því að hafa hin nýju bréf án uppgreiðsluheimildar. Á hana var bent í nefndarálitinu og tillögur um varnaraðgerðir settar fram. Hliðstætt varúðarákvæði er líka að finna í reglugerð um fjár- og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs, nr. 544/2004, 7. gr., þar sem m.a. segir: „Ef sýnt þykir að hefðbundnar áhættustýringaraðferðir og svigrúm sjóðsins við vaxtaákvörðun nægi ekki til að verja hag sjóðsins skal ráðherra, að fenginni umsögn stjórnar Íbúðalánasjóðs um nauðsynlegar aðgerðir, gefa út reglugerð um greiðslu þóknunar fyrir aukaafborganir og uppgreiðslu ÍLS-veðbréfa“. Rétt er einnig að minna á að ÍLS tók í nóvember 2005 upp tvöfalt valkvætt vaxtastig til að verjast uppgreiðsluáhættu.

Nú er sagt að allt þetta ferli hafi verið alvarleg afglöp af hálfu stjórnenda sjóðsins. Því er hér með alfarið hafnað. Farið var í megindráttum eftir stefnumótun stjórnvalda og ráðgjöf sérfræðinga við breytingarnar, s.s. Deutsche Bank (London) og CAPTO, sænskra fjármálaráðgjafa. Ég hef þegar fengið athugasemdir frá Deutsche Bank við útreikninga á meintu tapi ÍLS sem þeir telja ekki standast. Ekki er að sjá í yfirliti nefndarinnar um viðmælendur að hún hafi haft neitt samband við þessa ráðgjafa eða leitað upplýsinga hjá þeim um málsmeðferðina. Það vekur furðu!

Lausfjárstýring með lánasamningum:

Ekki skal haft langt mál um lánasamningana enda mikið búið að ræða um þá og rita. Sjóðurinn var vissulega í miklum erfiðleikum með uppgreiðslufé vegna útlána bankanna og leitaði allra leiða til að ávaxta það. Reynt var að „geyma“ það í Seðlabankanum en þar var ekki hægt að uppfylla skilyrði áhættustýringarstefnu sjóðsins um verðtryggingu og langan binditíma, samsvarandi útlánum sjóðsins. Auk þess var sú ávöxtun sem bankinn bauð ekki ásættanleg af hálfu sjóðsins. Um það vitna m.a. umsagnir bankastjóra í skýrslunni. Loks er rétt að hafa í huga, þegar rætt er um að ÍLS hafi endurfjármagnað útlán bankanna með „lánasamningunum“, að það fé sem ÍLS lagði inn í Seðlabankann fór óðar aftur til bankanna og til útlána hjá þeim. Kenningin um endurfjármögnun ÍLS á bankalánunum stenst því engan veginn. Til viðbótar voru bankar og sparisjóðir búnir að lána á annað hundrað milljarða þegar ÍLS gerði fyrstu samningana um ca. 45 milljarða kr. og héldu áfram að lána mörg hundruð milljarða, líklega um 500 alls, en ÍLS gerði samtals lánasamninga fyrir um 85 milljarða kr. Kenningin um endurfjármögnun heldur því ekki vatni! Hagnaður ÍLS af þessum samningum er talinn geta numið um 20 milljörðum kr. eða meira umfram það sem vextir Seðlabankans hefðu gefið, eftir framreikning.

Fjármálaeftirlitið var látið fylgjast með málinu og öllum undirbúningi lánasamninganna sem voru gerðir með vitund og vilja félagsmálaráðuneytisins. Sérstakur lögfræðilegur ráðgjafi, Árni Páll Árnason, aðstoðaði starfsfólk sjóðsins við samningagerðina og fylgdi þeim eftir, m.a. með gerð viðbótarskilmála sem síðar komu til. Þá var Ríkisendurskoðun, að tilhlutan félagsmálanefndar Alþingis, fengin til að gera ítarlega rannsókn og úttekt á samningunum og skilaði skýrslu um málið í nóvember 2005. Niðurstaða hennar er m.a. að með lánasamningunum hafi tekist að forða sjóðnum frá yfirvofandi tjóni í formi neikvæðs vaxtamunar og að koma á þokkalegu jafnvægi milli eigna og skulda hans. Aðgerðirnar hafi tryggt fjárhagslega hagsmuni sjóðsins með nokkuð viðunandi hætti. Og orðsrétt segir: „Þó svo að ýmsir efast um lögmæti umræddra áhættustýringaraðgerða Íbúðalánasjóðs og útboðs hans á íbúðabréfum verður ekki fram hjá því litið að sú niðurstaða Fjármálaeftirlitsins er

afdráttarlaus að lagaskilyrði séu fyrir umræddum aðgerðum. Ríkisendurskoðun gerir í sjálfu sér ekki sérstakar athugasemdir við þessa meginniðurstöðu Fjármálaeftirlitsins“. Ótrúlegt er að sjá síðan hvernig rannsóknarnefndin telur sér sæma að gera svo lítið úr vinnu starfsfólks Ríkisendurskoðunar og álitni stofnunarinnar með því að kalla skýrslu Ríkisendurskoðunar „kattarþvott“, eins og orðrétt segir í skýrslu Rannsóknarnefndarinnar.

Loks er afar ótrúverðugt hvernig skýrsluhöfundar skauta framhjá hruni fjármálamarkaðar á Íslandi árið 2008 sem virðist samkvæmt álitni þeirra ekki hafa haft nokkur áhrif á stöðu sjóðsins. Þar hrundu þó til grunna á örfáum dögum allar stærstu fjármálastofnanir landsins með ófyrirsjáanlegum afleiðingum fyrir fjölskyldur og fyrirtæki sem í framhaldi áttu erfitt með að standa viðskuldbindingar sínar. Slíkt áfall hlaut að hafa áhrif á efnahag og stöðu Íbúðalánasjóðs.

Fjölmörg önnur atriði skýrslunnar eru sama merki brennd og þau sem hér hafa verið nefnd, kann að vera að þeim verði einnig gerð skil síðar.

Guðmundur Bjarnason,
f.v. framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs.