

Skýrsla rannsóknarnefndar  
Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl.

1-4

**Útgefandi:**

Rannsóknarnefnd Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl.,  
samkvæmt þingsályktun nr. 3/139 frá 17. desember 2010.

**Ritstjórn:**

Sigurður Hallur Stefánsson  
Kirstín Þ. Flygenring  
Jón Þorvaldur Heiðarsson

**Kápur:**

Stefán Einarsson

**Ljósmyndir:**

Torfi Agnarsson

**Prentun og bókbund:**

Svansprent

**Umbrot:**

Stefán Einarsson

Reykjavík 2013

**Merking tákna í töflum:**

- 0 Minna en helmingur einingar
- Núll, þ.e. ekkert
- ... Upplýsingar vantar eða tala ekki til
- Tala á ekki við

# Efnisyfirlit, kaflar 1- 8

---

1. Inngangur .....	1
1.1 Þingsályktun um rannsókn á Íbúðalánasjóði o.fl. ....	1
1.2 Ferill málsins á Alþingi .....	2
1.3 Lög nr. 68/2011 um rannsóknarnefndir, meginákvæði.....	3
1.4 Íbúðalánasjóður, stutt lýsing .....	4
1.5 Ferill rannsóknar .....	5
1.6 Eftirlit með rannsóknarferli af hálfu Alþingis .....	5
1.7 Efnistöð skýrslunnar .....	6
1.8 Lokaorð nefndarinnar .....	7
2. Ágrip um helstu niðurstöður .....	9
2.1 Nokkur orð.....	9
2.2 Helstu niðurstöður .....	9
3. Meginlínur í þróun íslenska húsnæðislánakerfisins.....	18
3.1 Inngangur .....	18
3.2 Tímabilið 1951–1960 .....	19
3.3 Tímabilið 1961–1970 .....	20
3.4 Tímabilið 1971–1980 .....	20
3.5 Tímabilið 1981–1990 .....	21
3.6 Tímabilið 1991–1998 .....	21
3.7 Meginráttirnir í stefnu Íslendinga í húsnæðismálum.....	21
3.8 Félagslegar íbúðabyggingar á Íslandi.....	23
3.8.1 Þróun félagslega húsnæðiskerfisins 1930–1965.....	23
3.8.2 Örari vöxtur kerfisins 1965–1980.....	24
3.8.3 1980–1995: Aukin fjölbreytni, enn meira byggt .....	24
3.8.4 Hámarksstærð félagslega húsnæðiskerfisins .....	25
3.8.5 1995–1998: Lokun félagslega eignaríbúðakerfisins.....	26
3.8.6 Viðbótarlánakerfið.....	27
3.8.7 Efling leigumarkaðar eftir árið 2000 .....	27
3.8.8 Lokaorð.....	28
4. Húsnæðismál og hagkerfið .....	29
4.1 Inngangur .....	30
4.2 Húsnæðismarkaður .....	32
4.2.1 Húsnæði.....	32
4.2.1.1 Neysluvara .....	32
4.2.1.2 Fjárfestingarvara.....	36
4.2.2 Húsnæðismarkaður: framboð og eftirspurn .....	38
4.2.2.1 Framboð og eftirspurn eftir húsnæði.....	38
4.2.2.2 Notkun einfaldra hagfræðilíkana.....	39
4.3 Húsnæðisstefna .....	41
4.3.1 Af hverju húsnæðisstefna?.....	42
4.3.1.1 Húsnæðisskortur.....	42
4.3.1.2 Markaðsbrestir á húsnæðismarkaði.....	44

4.3.1.3	Félagsleg jöfnun	44
4.3.1.4	Viðbrögð við lækkun vaxta og lægri greiðslubyrði	48
4.3.1.5	Framkvæmd húsnæðisstefnu	48
4.3.1.6	Að eiga eða leigja	50
4.3.2	Húsnæðisstefna á Íslandi	51
4.3.2.1	Þéttbýlismyndun og íbúðaskortur	52
4.3.2.2	Viðbrögð við markaðsbrestum	52
4.3.2.3	Félagslegt hlutverk	53
4.3.2.4	Almenn lækkun fjármagnskostnaðar vegna húsnæðiskaupa	56
4.3.2.5	Umgjörð lánveitinga	65
4.3.3	Húsnæðisstefna og Íbúðalánasjóður	67
4.3.3.1	Breytingar á húsnæðisstefnu 1999	67
4.3.3.2	Breytingar á húsnæðisstefnu 2004	68
4.3.3.3	Samkeppni við banka	75
4.3.4	Nýleg stefnumótun	76
4.3.5	Umræður og samantekt	77
4.3.5.1	Samantekt	77
4.3.5.2	Umræður	78
4.3.5.3	Samhengi við stefnuskrár síðustu ríkisstjórna	79
4.3.6	Ályktanir	80
4.4	Alþjóðlegt samhengi	81
4.4.1	Tengsl íslenskra og erlendra fjármagnsmarkaða	82
4.4.1.1	Árdagar íslensku krónunnar	82
4.4.1.2	Gjaldeyrishöft og gengisfellingar	82
4.4.1.3	Raugengið	84
4.4.1.4	Erlendar lántökur	85
4.4.1.5	Fjármögnun lánakerfisins og ákvörðun vaxta	86
4.4.1.6	Alþjóðavæðing íslenskra fjármálastofnana	86
4.4.1.7	Ísland sem alþjóðleg fjármálamiðstöð	87
4.4.2	Alþjóðlegir fjármagnsmarkaðir	88
4.4.2.1	Ofgnótt sparifjár á heimsvísu	89
4.4.2.2	Söluréttur Greenspans	90
4.4.2.3	Taumlaus ákefð	91
4.4.2.4	Ládeyða í hagkerfum heimsins	94
4.4.2.5	Þróun fjármálaafurða	95
4.4.2.6	Vaxandi áhætta á fjármálamörkuðum	98
4.4.3	Umhverfi bankanna	99
4.4.3.1	Uppbygging íslenskra fjármálamarkaða	99
4.4.3.2	Tengsl við umheiminn	100
4.4.3.3	Áhrif alþjóðlegru fjármálakreppunnar	101
4.4.4	Þróun á fasteignamörkuðum í öðrum löndum	102
4.4.4.1	Bætt aðgengi að lánsfé, lægri vextir, lækkuð greiðslubyrði og húsnæðismarkaður	102
4.4.4.2	Íbúðaverð og -fjárfesting í nokkrum löndum	102
4.4.5	Ályktanir	104
4.5	Fasteignamarkaður og efnahagsþróun	104
4.5.1	Efnahagsstefnan	104
4.5.2	Peningastefnan og skuldabréfamarkaður	109
4.5.3	Þróun á fasteignamarkaði	123
4.5.3.1	Yfirlit	123
4.5.3.2	Breytingarnar á Íbúðalánasjóði 2004 og fasteignamarkaður	132
4.5.3.3	Efnahagsþróun og fasteignamarkaður í kringum breytingarnar	135
4.5.4	Verkefni Íbúðalánasjóðs og þróun eignasafnsins	137
4.5.4.1	Útlán Íbúðalánasjóðs	139
4.5.4.2	Keypt lánasöfn	140
4.5.4.3	Aðrar eignir	140
4.5.4.4	Samantekt	145
4.5.5	Ályktanir	146

Ítarefni 4.A .....	147
Einföld líkön af húsnæðismarkaði.....	147
4.A.1 Framboð og eftirspurn eftir húsnæði .....	147
4.A.2 Samsetning neyslu.....	148
4.A.3 Siulíkanið og gæðastiginn .....	151
4.A.4 Aðlögun á húsnæðismarkaði .....	152
4.A.5 Framboðs- og eftirspurnarjöfnur í heildarjafnvægislíkani .....	154
4.A.6 Lækkun vaxta á íbúðalánnum .....	155
Ítarefni 4.B.....	156
Ný greiðsluerfiðleikaúrræði kynnt eftir efnahagshrunið .....	156
4.B.1 Greiðsluerfiðleikaúrræði .....	156
4.B.1.1 Greiðsluaðlögun eða gjaldþrot?.....	157
4.B.1.2 Sértek skuldaaðlögun .....	157
4.B.1.3 110%-leiðin .....	158
4.B.1.4 Leiðir til að fresta því að greiða.....	159
4.B.2 Borgar sig að standa í skilum?.....	160
4.B.2.1 Hvatar og freistnivandinn .....	160
4.B.2.2 Umbun fyrir óskilvísi og óvarfærni .....	160
5. Þróun löggjafar .....	164
5.1 Stjórnsýsluleg staða Húsnæðisstofnunar/Íbúðalánasjóðs .....	164
5.2 Lög um húsnæðismál nr. 44/1998 .....	171
5.3 Breytingar á lögum nr. 44/1998.....	172
5.4 Opinbert eftirlit .....	176
6. Stjórnarhættir og stjórnsýsluleg staða Íbúðalánasjóðs .....	178
6.1 Inngangur .....	178
6.2 Stjórnsýsluleg staða Íbúðalánasjóðs .....	179
6.2.1 Íbúðalánasjóður er hluti hinnar lýðræðislegu umboðskehju .....	181
6.3 Tilgangur og hlutverk Íbúðalánasjóðs.....	182
6.4 Hlutverk stjórnar Íbúðalánasjóðs .....	187
6.4.1 Ábyrgð og hlutverk stjórnar hjá opinberum stofnunum. ....	187
6.4.1.1 Viðmið um verkefni og meginhlutverk stjórnar stofnana .....	187
6.4.1.2 Önnur viðmið um stjórnarhætti.....	189
6.4.2 Starfsemi stjórnar Íbúðalánasjóðs.....	190
6.4.2.1 Rekstrarhlutverk .....	193
6.4.2.2 Eftirlitshlutverk .....	193
6.4.2.3 Ráðgjafar- og umsagnarhlutverk.....	196
6.4.3 Starfsreglur stjórnar Íbúðalánasjóðs .....	197
6.4.4 Tíðni og umfjöllunarefni á stjórnarfundum Íbúðalánasjóðs 1999–2011 .....	198
6.4.5 Stjórnarmenn.....	200
6.4.5.1 Val stjórnarmanna.....	200
6.4.5.2 Hæfi stjórnarmanna .....	202
6.4.5.3 Menntun stjórnarmanna .....	203
6.4.5.4 Boðun varamanna stjórnar Íbúðalánasjóðs .....	204
6.4.6 Pólítískar átakalínur í starfsemi stjórnar.....	207
6.5 Skipulag og stjórnun Íbúðalánasjóðs.....	207
6.5.1 Undirbúningur að stofnun Íbúðalánasjóðs.....	207
6.5.2 Ráðning framkvæmdastjóra Íbúðalánasjóðs .....	209
6.5.2.1 Þrjú líkön ráðninga hins opinbera .....	213
6.5.2.2 Ráðningar hjá Íbúðalánasjóði .....	213
6.5.3 Framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs .....	214
6.5.4 Framkvæmdastjórn Íbúðalánasjóðs .....	217

6.6	Stefnumótun í húsnæðismálum.....	218
6.6.1	Stefnumótun Íbúðalánasjóðs og samskipti við ráðuneyti.....	218
6.7	Ályktanir og niðurstöður .....	219
<b>7.</b>	<b>Rannsóknir á íbúðapörf .....</b>	<b>222</b>
7.1	Inngangur .....	223
7.2	Skylda Íbúðalánasjóðs .....	223
7.2.1	Samkomulag félagsmálaráðuneytis og Íbúðalánasjóðs .....	226
7.3	Áætlanir sveitarfélaga.....	227
7.3.1	Reglugerðir sem varða áætlanir sveitarfélaga .....	227
7.3.2	Eftirlit með áætlunum sveitarfélaga.....	228
7.3.3	Átak til fjölgunar leiguíbúða .....	229
7.4	Samningar við utanaðkomandi aðila .....	229
7.4.1	Borgarfræðasetur.....	229
7.4.2	Stofnun Rannsóknarseturs í húsnæðismálum .....	231
7.4.3	Starf Rannsóknarseturs í húsnæðismálum.....	232
7.4.4	Kannanir Reykjavík Economics á húsnæðismörkuðum.....	232
7.4.5	Álit lögfræðings Íbúðalánasjóðs.....	232
7.5	Ályktanir.....	233
<b>8.</b>	<b>Samningar Íbúðalánasjóðs við Fjárvaka um innheimtu og viðskiptahugbúnað ...</b>	<b>234</b>
8.1	Innheimta fyrir Húsnæðisstofnun og Íbúðalánasjóð áður en samið var um hana við Fjárvaka .....	235
8.2	Útboð á innheimtu og viðskiptahugbúnaði 1999 .....	235
8.3	Samningur við Fjárvaka ehf. um viðskiptahugbúnað .....	236
8.3.1	Ákvæði samnings og greiðslur.....	236
8.3.2	Fjárvaki og Sparisjóður Hólahrepps.....	237
8.3.3	Innleiðing tölvukerfis og viðskiptahugbúnaðar.....	238
8.4	Samningur um áframhaldandi innheimtu Sparisjóðs Hólahrepps.....	242
8.5	Samningur um ávöxtun öryggissjóðs.....	244
8.6	KS sækist til áhrifa innan Sparisjóðs Hólahrepps.....	249

# Efnisyfirlit, kaflar 9-10

9. Breytingar á Íbúðalánasjóði árið 2004 og afleiðingar þeirra.....	9
9.1 Aðdragandi 90% veðhlutfalls á lánum Íbúðalánasjóðs.....	12
9.1.1 Aðdragandi .....	12
9.1.1.1 <i>Minnisblað um mögulega framtíðarskipan íbúðalána</i> .....	13
9.1.1.2 <i>Kosningar til Alþingis 2003</i> .....	16
9.1.1.3 <i>Stjórnarsáttmáli</i> .....	18
9.1.2 Undirbúningur innan félagsmálaráðuneytis og Íbúðalánasjóðs.....	19
9.1.2.1 <i>Ráðgjafahópur</i> .....	19
9.1.2.2 <i>Samráðsnefnd</i> .....	20
9.1.2.3 <i>Viðbrögð Samtaka atvinnulífsins og Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja</i> .....	21
9.1.2.4 <i>Tilkynnt um aðgerðir í húsnæðismálum</i> .....	21
9.1.2.5 <i>Íbúðalánasjóður og EES-samningurinn</i> .....	22
9.1.3 Ráðleggingar sérfræðinga og viðbrögð Íbúðalánasjóðs .....	23
9.1.3.1 <i>Hagfræðistofnun Háskóla Íslands</i> .....	23
9.1.3.2 <i>Seðlabanki Íslands</i> .....	23
9.2 Nefnd um endurskipulagningu á útgáfumálum Íbúðalánasjóðs.....	26
9.2.1 Húsbrefakerfið .....	26
9.2.2 Nefndin og skýrslan með niðurstöðum hennar .....	27
9.2.3 Viðbrögð félagsmálaráðuneytisins við skýrslunni .....	30
9.2.4 Nýtt form á fjármögnun Íbúðalánasjóðs.....	31
9.3 Uptaka íbúðabrefakerfisins undirbúin .....	32
9.3.1 Ákvörðun tekin um breytingu á skuldabréfaútgáfu .....	32
9.3.2 Smíði lagafrumvarps í upphafi árs 2004 .....	35
9.3.3 Skýrsla fjármálaráðuneytisins .....	40
9.3.4 Uppgreiðslugjald í reglugerð .....	40
9.3.5 Þekking innan félagsmálaráðuneytisins .....	41
9.3.6 Niðurstöður .....	42
9.4 Lögfesting á íbúðabrefakerfinu og umræður um það á Alþingi .....	44
9.4.1 Fyrsta umræða á Alþingi .....	44
9.4.2 Innsendar umsagnir um frumvarpið.....	46
9.4.2.1 <i>ASÍ og BSRB</i> .....	46
9.4.2.2 <i>Félagsmálaráðuneyti, Íbúðalánasjóður</i> .....	47
9.4.2.3 <i>Hagfræðistofnun, Verslunarráð og Landssamtök lífeyrissjóða</i> .....	48
9.4.2.4 <i>Samtök banka og verðbréfafyrirtækja og SA</i> .....	48
9.4.2.5 <i>Seðlabanki Íslands</i> .....	48
9.4.3 Álit félagsmálanefndar og breytingartillögur .....	49
9.4.3.1 <i>Meirihlutaálit félagsmálanefndar</i> .....	49
9.4.3.2 <i>Minnihlutaálit félagsmálanefndar</i> .....	50
9.4.3.3 <i>Breytingartillaga Jóhönnu, Helga og Katrínar</i> .....	51
9.4.4 Önnur og þriðja umræða á Alþingi .....	51
9.4.5 Lögin eftir breytinguna .....	52
9.4.6 Niðurstaða .....	52
9.5 Áhættustýring til að verjast uppgreiðsluáhættu .....	54
9.5.1 Uppgreiðsluákvæði útlána.....	54
9.5.2 Innkallanleg fjármögnun .....	56
9.5.3 Uppgreiðsluáhætta.....	57
9.5.4 Áhættuvörn gegn uppgreiðsluáhættu .....	58
9.5.5 Áhættuvörn vegna sölu kaupréttar.....	59
9.5.6 Áhættuvörn gegn uppgreiðsluáhættu .....	61
9.5.7 Áhættuvörn Íbúðalánasjóðs gegn uppgreiðsluáhættu.....	61
9.6 Skuldabréfaskipti Íbúðalánasjóðs í júní 2004 .....	63
9.6.1 Endurskipulagning og fyrstu áætlanir um skuldabréfaskipti.....	64
9.6.2 Ein skuldabréfaskipti í stað nokkurra .....	65
9.6.3 Erlendir ráðgjafar fengnir til að aðstoða Íbúðalánasjóð við skiptin.....	67
9.6.3.1 <i>Samningur Íbúðalánasjóðs og Deutsche Bank</i> .....	68
9.6.4 Viðvörðun lífeyrissjóðanna virt að vettugi.....	69
9.6.5 Skiptiálag ákveðið .....	71
9.6.5.1 <i>Álit Ráðgjafar og efnahagsspáa</i> .....	72

9.6.5.2	Álit Capto .....	72
9.6.5.3	Álit Deutsche Bank .....	73
9.6.5.4	Ákvörðun skiptiálagsins.....	73
9.6.5.5	Niðurstaða um skiptiálag.....	75
9.6.6	Nýjar efasemdir um útdrátt úr hvaða flokki sem hentaði .....	76
9.6.7	Skattaleg meðferð skiptanna .....	77
9.6.8	Skiptin fara fram .....	77
9.6.9	Meðaltími lengdur með skiptunum .....	78
9.6.10	Reiknimistök sem kostuðu 1,5 milljarða króna.....	80
9.6.11	Niðurstaða .....	80
9.7	Skuldabréfaskiptin reynast feigðarflan .....	82
9.7.1	Aðdragandinn .....	82
9.7.2	Skiptin reynast gerð á forsendum sem stóðust ekki .....	83
9.7.3	Uppgreiðslur og kostir á útdrætti á móti þeim.....	87
9.7.4	Fjárhagslegt tjón af skuldabréfaskiptunum .....	88
9.7.5	Niðurstaða .....	89
9.8	Markmiðið um kaup erlendra fjárfesta og fyrstu útboð .....	91
9.8.1	Áhugi vaknar hjá erlendum fjárfestum á húsbrefum.....	91
9.8.2	Erlend eign á húsbrefum og orð Alþjóðagjaldeyrissjóðsins .....	93
9.8.3	Erlendir kaupendur og lægri ávöxtunarkrafa .....	94
9.8.4	Fyrstu útboð á íbúðabrefum .....	95
9.8.5	Markmiðið um erlenda kaupendur verður Íbúðalánasjóði fjötur um fót .....	98
9.9	KB banki kemur inn á íbúðalánamarkaðinn .....	100
9.9.1	Innkoma KB banka á íbúðalánamarkað .....	100
9.9.1.1	Íbúðalán banka tíðkuðust ekki á Íslandi .....	101
9.9.1.2	Fyrstu íbúðalán bankanna.....	102
9.9.1.3	Hvers vegna bauð KB banki íbúðaveðlán?.....	105
9.9.2	Viðbrögð banka og sparisjóða við íbúðaveðlánum KB banka .....	107
9.9.3	Viðbrögð Íbúðalánasjóðs við innkomu bankanna.....	109
9.9.3.1	Hvað átti Íbúðalánasjóður að gera?.....	111
9.9.3.2	Hvað gerði Íbúðalánasjóður?.....	112
9.9.4	Var innkoma KB banka óvænt?.....	114
9.9.5	Niðurstaða .....	116
9.10	Útgáfa íbúðabréfa þrátt fyrir miklar uppgreiðslur .....	117
9.10.1	Uppgreiðslur haustið 2004 og áframhaldandi útgáfur .....	117
9.10.2	Ástæður sem Íbúðalánasjóður gaf fyrir áframhaldandi útboðum.....	120
9.10.2.1	Það mátti ekki blanda kerfunum saman .....	120
9.10.2.2	Útboð voru nauðsynleg til að ákvarða útlánsvexti .....	121
9.10.2.3	Það hefði minnkað trúverðugleika sjóðsins að hætta útgáfum.....	121
9.10.2.4	Halda þurfti áfram útboðum til að viðhalda vaxtamyndun.....	121
9.10.2.5	Halda áfram útboðum til að halda andlitinu.....	122
9.10.3	Rýnt í ástæður sem Íbúðalánasjóður gaf fyrir áframhaldandi útgáfum.....	122
9.10.3.1	Aðskilnaður kerfa var ekki ástæða til áframhaldandi útgáfu.....	122
9.10.3.2	Umfangsmikil útboð voru ekki nauðsynleg til að ákvarða útlánsvexti .....	123
9.10.3.3	Vafasamt er að útgáfuhlé hefði minnkað trúverðugleika.....	123
9.10.3.4	Sjóðurinn þurfti ekki að viðhalda vaxtamyndun enda óþarfi.....	123
9.10.3.5	Að halda andlitinu í samkeppni .....	125
9.10.4	Niðurstaða .....	125
9.11	Lögfesting á 90% veðhlutfalli og umræður um það á Alþingi .....	127
9.11.1	Breyttar aðstæður.....	127
9.11.2	Umræður á Alþingi og umsagnir um löggin .....	128
9.11.2.1	Fyrsta umræða .....	128
9.11.2.2	Umsagnir um lagafrumvarpið .....	128
9.11.2.3	Álit félagsmálanefndar .....	129
9.11.2.4	Önnur umræða .....	131
9.11.3	Þróun hugmynda um breytingar á íbúðalánum .....	132
9.11.4	Umræður og ályktanir.....	132
9.12	Lán Íbúðalánasjóðs til banka og sparisjóða .....	135
9.12.1	Aðdragandinn að samstarfi Íbúðalánasjóðs við önnur fjármálafyrirtæki .....	135
9.12.2	Hattalánin .....	138
9.12.3	Fyrsti lánssamningurinn við Landsbankann.....	138
9.12.4	Upphæðir í íbúðaveðlánum Landsbankans .....	141



9.12.5 Hagur Lí af lánessamningnum.....	142
9.12.6 Áframhald íbúðaveðlána Lí og fleiri lánessamningar við Íbúðalánasjóð.....	142
9.12.7 Virkni lánessamninganna fyrir Íbúðalánasjóð.....	144
9.12.8 Lánessamningar við sparisjóði.....	144
9.12.9 Hattalán sem undirliggjandi íbúðaveðlán í lánessamningum.....	146
9.12.10 Lán Íbúðalánasjóðs björguðu sparisjóðunum og juku útlán.....	147
9.12.11 Lánessamningar við Frjálsa fjárfestingarbankann og Glitni.....	148
9.12.12 Skuldabréf keypt af sparisjóðum.....	148
9.12.13 Var betra að lána bönkum en kaupa eigin bréf?.....	150
9.12.14 Deilur um lögmæti samninga og viðbrögð Íbúðalánasjóðs.....	153
9.12.15 Niðurstöður.....	154
9.13 Lögmæti lánessamninganna við banka og sparisjóði.....	156
9.13.1 Lög, reglugerðir og lögmæti lánessamninganna.....	156
9.13.2 Niðurstæða.....	159

## 10. Úttektir eftirlitsaðila og fleiri aðila .....161

10.1 Afskipti Ríkisábyrgðasjóðs af málefnum Íbúðalánasjóðs.....	163
10.1.1 Umsögn um reglugerð um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.....	164
10.1.2 Áhyggjur af uppgreiðslunum.....	167
10.1.3 Áhættustýringarstefna og lánessamningar við banka og sparisjóði.....	170
10.1.3.1 Lánasýslan leitar upplýsinga og svara um lánessamningana.....	171
10.1.3.2 Lánasýslan upplýst að hluta um lánessamningana.....	172
10.1.3.3 Fjármálaeftirlitið bendir á brotalamir við setningu nýrrar áhættustýringarstefnu.....	174
10.1.3.4 Reglugerð um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs breytt.....	175
10.1.4 Ekki tekin afstaða til frekari ríkisábyrgða fyrir Íbúðalánasjóð.....	176
10.2 Samskipti Íbúðalánasjóðs við Seðlabanka Íslands vegna lausafjár sjóðsins.....	178
10.3 Skýrsla Ríkisendurskoðunar 2005.....	182
10.3.1 Skiptiútboð í tengslum við skuldabréfaskiptin.....	182
10.3.2 Áframhaldandi útgáfa.....	183
10.3.3 Lánessamningarnir og lögmæti þeirra.....	184
10.3.4 Umræður og gagnrýni á skýrslu Ríkisendurskoðunar.....	185
10.4 Athugun Ríkisendurskoðunar á fjárhagsstöðu Íbúðalánasjóðs árið 2006.....	186
10.5 Umfjöllun um málefni Íbúðalánasjóðs í <i>Peningamálum og Fjármálastöðugleika</i> Seðlabankans 2000–2012.....	188
10.5.1 Umfjöllun um 90% lánin og hækkun hámarkslána.....	188
10.5.2 Umfjöllun um breytingu á verðbrefaútgáfu Íbúðalánasjóðs.....	189
10.5.3 Innkoma bankanna á fasteignalánamarkaðinn.....	190
10.5.4 Framtíð Íbúðalánasjóðs.....	191
10.6 Umfjöllun alþjóðastofnana um málefni Íbúðalánasjóðs 1999 – 2012.....	191
10.6.1 Inngangur.....	191
10.6.2 Um úttektir Alþjóðagjaldeyrissjóðsins og Efnahags- og framfarastofnunarinnar á Íslandi.....	192
10.6.2.1 Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn.....	192
10.6.2.2 Efnahags- og framfarastofnunin.....	192
10.6.3 Umfjöllun Alþjóðagjaldeyrissjóðsins um málefni Íbúðalánasjóðs 1999 – 2012.....	193
10.6.3.1 IV. greinar úttekt í júlí 1999.....	193
10.6.3.2 Fjármálastöðugleikamat í júní 2001.....	194
10.6.3.3 IV. greinar úttektir í júní 2001 og maí 2002.....	195
10.6.3.4 Uppfærsla fjármálastöðugleikamats í ágúst 2003.....	195
10.6.3.5 IV. greinar úttekt í maí–júní 2003.....	196
10.6.3.6 Skemmri úttekt í október 2004.....	198
10.6.3.7 IV. greinar úttekt í október 2005.....	198
10.6.3.8 IV. greinar úttekt í ágúst 2006.....	200
10.6.3.9 IV. greinar úttekt í ágúst 2007.....	201
10.6.3.10 Fjármálastöðugleikamat í desember 2008.....	203
10.6.3.11 IV. greinar úttekt í desember 2008.....	203
10.6.3.12 Tímabilið 2009 – 2012.....	204
10.6.3.13 IV. greinar úttekt og fyrsta eftirfylgniúttekt í febrúar–mars 2012.....	206
10.6.3.14 Önnur eftirfylgniúttekt í nóvember 2012.....	206
10.6.4 Umfjöllun Efnahags- og framfarastofnunarinnar um málefni Íbúðalánasjóðs 1999–2012.....	206
10.6.4.1 Úttekt OECD í desember 1999.....	207

10.6.4.2	Úttekt OECD í júní 2001 .....	208
10.6.4.3	Úttekt OECD í apríl 2003.....	208
10.6.4.4	Kaflar um Ísland í OECD Economic Outlook í desember 2004 og júní 2005.....	210
10.6.4.5	Úttekt OECD í apríl 2005.....	211
10.6.4.6	Úttekt OECD í júní 2006 .....	212
10.6.4.7	Umfjöllun um Ísland í OECD Economic Outlook á árinu 2007 .....	215
10.6.4.8	Úttekt OECD í febrúar 2008 .....	216
10.6.4.9	Úttekt OECD í september 2009.....	218
10.6.4.10	Úttekt OECD í júní 2011 .....	219
10.6.5	Niðurstöður .....	219
10.6.5.1	Litið um öxl á ráðleggingar AGS og OECD.....	219
10.6.5.2	Listi yfir helstu athugasemdir AGS og OECD 1999–2012 .....	220
10.6.5.3	Um viðbrögð íslenskra stjórnvalda við tilmælum og ráðleggingum AGS og OECD .....	221

# Efnisyfirlit, kaflar 11-18

11. Áhættustýring Íbúðalánasjóðs.....	1
11.1 Inngangur.....	2
11.1.1 Hvað er áhættustýring?.....	2
11.1.2 Skipulag áhættustýringar Íbúðalánasjóðs og ábyrgð.....	3
11.2 Helstu áhættuþættir í starfsemi Íbúðalánasjóðs.....	5
11.2.1 Útlánaáhætta.....	5
11.2.2 Önnur mótaðilaáhætta.....	5
11.2.3 Lausafjáraáhætta.....	6
11.2.4 Vaxtaáhætta.....	6
11.2.5 Uppgreiðsluáhætta.....	6
11.2.6 Aðrir áhættuþættir.....	7
11.3 Lög og reglur um áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.....	7
11.3.1 Lög og reglugerðir.....	7
11.3.1.1 Áhættustýringarkerfi og heimildir til fjárfestinga.....	7
11.3.1.2 Vaxtaálag og uppgreiðsluheimild lántaka.....	9
11.3.2 Innri reglur – áhættustýringarstefna Íbúðalánasjóðs.....	10
11.3.2.1 Áhættuvörn fyrir vaxtaáhættu.....	11
11.3.2.2 Heimildir til fjárfestinga.....	12
11.3.2.3 Vaxtaálag.....	14
11.4 Eftirlitskerfi Íbúðalánasjóðs með áhættu.....	15
11.4.1 Inngangur og helstu niðurstöður.....	15
11.4.2 Áhrif vaxtabreytinga á eigið fé Íbúðalánasjóðs.....	15
11.4.3 Áhrif vaxtaáhættu á sjóðstreymi Íbúðalánasjóðs.....	23
11.4.3.1 Meðaltími eigna og skulda fyrir mat á væntu sjóðstreymi.....	23
11.4.3.2 Áætlað greiðsluflæði (GAP).....	28
11.5 Lausafjáraáhætta og lausafjárstýring Íbúðalánasjóðs.....	34
11.5.1 Lausafjáraáhætta.....	34
11.5.2 Stýring lausafjáraáhættu með lausu fé.....	35
11.5.3 Stýring lausafjáraáhættu með lánalínum hjá bönkum.....	37
11.5.4 Stýring lausafjáraáhættu með lánalínu hjá Seðlabanka Íslands.....	38
11.6 Áhættuvörn Íbúðalánasjóðs gegn uppgreiðsluáhættu.....	39
11.6.1 Útreikningur Íbúðalánasjóðs á meðaltíma útlána.....	40
11.6.2 Viðbrögð Íbúðalánasjóðs við uppgreiðslum.....	41
11.6.3 Útboð íbúðabréfa.....	42
11.6.4 Viðskipti Íbúðalánasjóðs með eigin fjármögnunarbref.....	42
11.7 Úrbætur á áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.....	43
11.7.1 Heimildir til fjárfestinga.....	43
11.7.2 Viðskipti við Seðlabanka Íslands.....	44
11.7.3 Lausafjárstýring.....	44
11.7.4 Áhættuvörn gegn uppgreiðsluáhættu.....	44
12. Stýring og eftirlit með útlánaáhættu.....	60
12.1 Hvað er útlánaáhætta?.....	60
12.2 Skipulag eftirlits og stýringar útlánaáhættu Íbúðalánasjóðs.....	61
12.3 Lagaumgjörð um eftirlit með útlánaáhættu og útlánastýringu Íbúðalánasjóðs.....	63
12.3.1 Almennt.....	63
12.3.2 Núgildandi reglur um útlánaeftirlit og útlánastýringu Íbúðalánasjóðs.....	64
12.3.3 Útlánaeftirlit Íbúðalánasjóðs.....	65
12.3.4 Útlánastýring Íbúðalánasjóðs.....	66
12.3.4.1 Útlánareglur Íbúðalánasjóðs.....	67
12.3.4.2 Útlán til einstaklinga fram að gildistöku laga nr. 57/2004 og nr. 120/2004.....	67
12.3.4.3 Útlán eftir setningu laga nr. 57/2004 og nr. 120/2004.....	68
12.3.4.4 Lán til lögaðila.....	70
12.3.4.5 Almenn lán til lögaðila.....	70
12.3.4.6 Lán til byggingar leiguíbúða.....	72

12.3.5 Niðurstöður.....	76
12.4 Eftirlit með útlánaáhættu .....	78
12.4.1 Eftirlit Íbúðalánasjóðs með útlánaáhættu .....	79
12.4.1.1 Breytt lánaskilyrði á lánum til einstaklinga .....	80
12.4.1.2 Aukin útlán til almennra lögaðila og breytingar á lánaskilyrðum.....	84
12.4.2 Niðurstöður.....	88
12.5 Stýring útlánaáhættu.....	88
12.5.1 Greiðslumat .....	89
12.5.2 Lánshlutföll og hámarkslán .....	93
12.5.2.1 Tillögur að breytingum á lánshlutfalli og hámarkslánnum íbúðalánasjóðs.....	94
12.5.2.2 Lánssamningar við bankana.....	97
12.5.3 Vaxtaálag vegna útlánaáhættu .....	98

13. Lán til leigufélaga, byggingaverktaka og annarra fyrirtækja og félagasamtaka .....	107
13.1 Átak til fjölgunar leiguíbúða .....	108
13.2 Reglur um leiguíbúðalán og deilur um þær .....	110
13.3 Lán til byggingaverktaka .....	113
13.4 Hvernig skiptust lán til fyrirtækja og félagasamtaka? .....	115
13.5 Ástand á húsnæðismarkaði skoðað 2008 – dregið úr útlánnum.....	118
13.6 Einstakir lánaflokkar .....	120
13.7 Ráðagerðir um íbúðir fyrir aldraða á Álftanesi 2009–2010.....	121
13.8 Lánveitingar til Suðurnesja og Mið-Austurlands.....	125
13.8.1 Uppgangur á Suðurnesjum.....	126
13.9 Svæðið var viðkvæmt fyrir efnahagsáfallum.....	127
13.10 Tjón Íbúðalánasjóðs.....	128
13.11 Lánað, þrátt fyrir viðvaranir og bankahrun .....	128
13.12 Leiguíbúðir í Reykjanesbæ.....	130
13.13 Uppbygging á Mið-Austurlandi á fyrsta áratug aldarinnar .....	133
13.13.1 Spár um íbúðapörf á Mið-Austurlandi.....	136
13.14 Upphafið á smíði leiguíbúða í Fjarðabyggð og á Héraði .....	136
13.15 Einstök leigufélög .....	137
13.16 Niðurstöður .....	141
14. Tap Íbúðalánasjóðs .....	144
14.1 Inngangur .....	147
14.1.1 Rekstrarreikningur Íbúðalánasjóðs.....	147
14.1.2 Tap.....	148
14.1.3 Bókfært og óbókfært tap.....	148
14.1.4 Skipulag kaflans .....	149
14.2 Tap bókfært sem virðisrýrnun.....	150
14.2.1 Virðisrýrnun fullnustueigna .....	151
14.2.2 Virðisrýrnun útlána .....	151
14.2.3 Virðisrýrnun vegna lausafjárstýringar .....	152
14.3 Tap bókfært sem lægri vaxtatekjur .....	153
14.3.1 Áætlað heildartap vegna lægri vaxtatekna .....	154
14.3.2 Greining taps vegna lægri vaxtatekna .....	155
14.3.3 Vaxtatap vegna fullnustueigna .....	156
14.3.4 Vaxtatap vegna lausafjár .....	157
14.3.5 Vaxtatap vegna uppgreiðslna.....	158
14.4 Óbókfært vaxtatap .....	158
14.4.1 Heildartap vegna lægri vaxtatekna í framtíðinni .....	159
14.4.2 Vaxtatap vegna lausafjárstýringar .....	159
14.4.3 Vaxtatap vegna uppgreiðslna útlána o.fl. ....	159
14.5 Viðbótartap á næstu árum.....	160
14.5.1 Endurmat fullnustueigna .....	160

14.5.2	Endurmat útlána	163
14.5.3	Endurmat eigna og skulda vegna ágreinings eða málaferla	164
14.5.4	Uppgreiðslur útlána	164
14.6	Nánari skipting á tapi	166
14.6.1	Skipting útlánataps	166
14.6.1.1	Skipting útlánataps eftir lántökuári	167
14.6.1.2	Skipting útlánataps eftir landshlutum	168
14.6.1.3	Skipting útlánataps milli heimila og lögaðila	169
14.6.1.4	110%-leið	170
14.6.1.5	Lánssamningar við banka	171
14.6.2	Skipting taps vegna lausafjárstýringar	171
14.6.2.1	Lánshæfistengd skuldabréf	171
14.6.2.2	Viðskipti við verðbréfasjóði	175
14.6.2.3	Erlend skuldabréf	176
14.6.3	Skipting taps vegna uppgreiðslu útlána o.fl.	176
14.6.3.1	Tap af skiptum húsbrefa í íbúðabréf	176
14.6.3.2	Tap vegna reiknivillu í skiptiútboði húsbrefa	177
<b>15.</b>	<b>Stjórnmalavensl húsnæðiskerfisins</b>	<b>182</b>
15.1	Inngangur	182
15.2	Húsnæðiskerfið og hin pólitíska veldisbygging	182
15.3	Áhrif verkalýðshreyfingarinnar á húsnæðiskerfið	185
15.4	Nokkrir pólitískir átakapunktur	187
15.5	Samvirkni og samstaða í húsnæðismálum	189
15.6	Átök og veldisbygging um aldamót	190
15.7	Þróun starfshátta í stjórnsýslu húsnæðismála	193
<b>16.</b>	<b>Eftirlit með Íbúðalánasjóði</b>	
	<b>og stjórnsýslan í kringum hann</b>	<b>195</b>
16.1	Opinber stefnumótun í málefnum Íbúðalánasjóðs í alþjóðlegu og fræðilegu ljósi	196
16.1.1	Um ályktun Alþingis: Var eftirlit Alþingis, ráðuneytis og stofnana á borð við Fjármálaeftirlitið og Seðlabanka Íslands með starfsemi sjóðsins fullnægjandi?	196
16.1.2	Hið alþjóðlega umhverfi Íbúðalánasjóðs, kenningar um framsal og ábyrgð, opinber stefnumótun, flöskuháls athyglinnar og áhrif óvissu	197
16.1.3	Tíðarandinn og stefnuyfirlýsingar ríkisstjórna 1995, 1999 og 2003	204
16.2	Stjórnsýsluleg staða Íbúðalánasjóðs og breyttir tímar 1995–2003	206
16.2.1	Breytingar á stjórnsýslu húsnæðismála 1999–2003	206
16.2.2	Breytingar á stjórnsýslu húsnæðismála 1995–2003: Ný stofnun og breytt staða – Íbúðalánasjóður	208
16.2.3	Undirbúningur 1997–1998 að setningu laga nr. 44/1998 um húsnæðismál	209
16.2.4	Undirbúningur að stofnun Íbúðalánasjóðs 1998	212
16.2.5	Samantekt: Stefnumótandi ákvörðunarvald ráðherra aukið með lögum nr. 44/1998	214
16.2.6	Breytingar í umhverfi íslenska fjármálamarkaðarins og þar með Íbúðalánasjóðs 1995–2003	216
16.2.7	Lög um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi sem tóku gildi í janúar 1999	218
16.2.8	Ný lög um Seðlabanka Íslands í maí 2001	219
16.2.9	Lög um fjármálafyrirtæki sem tóku gildi í janúar 2003	221
16.3	Breytingar á Íbúðalánasjóði og aðkoma alþingis og annarra stofnana að eftirliti með sjóðnum 2004–2005	222
16.3.1	Inngangur	222
16.3.2	Undirbúningur að breytingunum á Íbúðalánasjóði 2003 og 2004	224
16.3.3	Alþingi	227
16.3.4	Félagsmálanefnd Alþingis	230
16.3.5	Ríkisendurskoðun	231

16.3.6 Félagsmálaráðuneytið og fjármálaráðuneytið .....	232
16.3.7 Félagsmálaráðuneytið og Íbúðalánasjóður .....	233
16.3.8 Seðlabanki Íslands og Íbúðalánasjóður.....	235
16.3.9 Fjármálaeftirlitið og Íbúðalánasjóður .....	237
16.3.9.1 Innra eftirlit Íbúðalánasjóðs.....	239
16.3.9.2 Eftirlit Fjármálaeftirlitsins með Íbúðalánasjóði .....	239
16.3.10 Lánasýsla ríkisins og Íbúðalánasjóður.....	242
16.3.11 Meginniðurstöður .....	244

## 17. Vandí Íbúðalánasjóðs og húsnæðisstefna til framtíðar .....252

17.1 Lærdómur sögunnar .....	252
17.1.1 Almenn útlánastarfsemi ríkisins .....	252
17.1.2 Verkefni hins opinbera á húsnæðismarkaði.....	253
17.1.2.1 Staða Íbúðalánasjóðs.....	253
17.1.2.2 Húsnæðisstefna .....	253
17.2 Horft til framtíðar .....	254
17.2.1 Þjóðhagsvarúðarhlutverk ríkisins .....	254
17.2.2 Sértek aðstoð hins opinbera varðandi tilgreinda hópa og fleira .....	254
17.2.3 Mismunandi form aðstoðar .....	254
17.2.3.1 Engin aðstoð.....	255
17.2.3.2 Aðstoð í formi bóta (einstaklingar fá greiddan einhvers konar húsnæðisstyrk).....	255
17.2.3.3 Aðstoð í formi skattaafsláttar .....	256
17.2.3.4 Aðstoð við að taka lán til húsnæðiskaupa með veitingu ríkisábyrgðar.....	256
17.2.3.5 Aðstoð við að taka lán til húsnæðiskaupa með niðurgreiðslu vaxta.....	257
17.2.3.6 Annað, svo sem niðurgreiðsla á byggingarkostnaði (framleiðslustyrkur).....	257
17.2.4 Þrjú atriði varðandi núverandi ástand Íbúðalánasjóðs.....	257

## 18. Vinna stjórnvalda 1999–2012 varðandi stefnumótun í húsnæðismálum og hlutverk Íbúðalánasjóðs .....260

18.1 Erindi Sambands íslenskra viðskiptabanka 1999 .....	260
18.2 Breytingar líklegar, frétt ríkissjónvarpsins 21. júlí 2005.....	260
18.3 Starfshópur október 2005 .....	261
18.3.1 Íbúðalánasjóður .....	262
18.3.2 Markmið húsnæðisstefnu stjórnvalda .....	262
18.4 Stýrihópur september 2006 .....	264
18.4.1 Lokaálit stýrihóps um framtíðarstefnumótun um hlutverk og aðkomu stjórnvalda að íbúðalánamarkaðnum.....	265
18.5 Samráðshópur um húsnæðisstefnu .....	266
18.6 Vinnuhópar .....	267
18.7 Ágrip um rannsókn ESA .....	270
18.8 Eftirfylgni við rannsókn ESA .....	271

# Efnisyfirlit, viðaukar

---

1. viðauki	3
Íslenska húsnæðislánakerfið til ársins 1999	3
1.1 Inngangur: Húsnæðismál sem viðfangsefni samfélagsins	3
1.2 Upphaf lánveitinga til öflunar húsnæðis á Íslandi	5
1.3 Tilurð húsnæðismálastjórnar 1955	6
1.4 Húsnæðismálastofnun ríkisins 1957	7
1.5 Þróun Húsnæðismálastofnunar 1965–1980	9
1.6 Uppstokkun og hröð stækkun lánakerfisins á níunda áratugnum	13
1.7 Tíundi áratugurinn: Aðdragandi endaloka Húsnæðisstofnunar	20
2. viðauki	27
Þróun verðtryggingar og vaxtastigs lánveitinga Húsnæðisstofnunar ríkisins 1955–1998	27
3. viðauki	31
Lán Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna greiðsluerfiðleika og skyldar aðgerðir, 1983–1998	31
4. viðauki	36
Yfirlit yfir framlög ríkissjóðs til sjóða Húsnæðisstofnunar ríkisins 1975–1998	36
5. viðauki	38
Úttekt á rekstri og innra eftirliti Íbúðalánasjóðs	38
1. Inngangur	38
2. Ályktanir rannsóknarnefndarinnar	38
2.1 Rekstrarúttekt Íbúðalánasjóðs	38
2.2 Varðandi aðkeypta þjónustu og ferðakostnað Íbúðalánasjóðs	39
2.3 Varðandi innra eftirlit Íbúðalánasjóðs	40
2.4 Stjórnskipulag og uppgjörsmál Íbúðalánasjóðs	41
2.4.1 Ársuppgjör Íbúðalánasjóðs	42
2.4.2 Árshlutauppgjör Íbúðalánasjóðs	44
2.4.3 Innanhússuppgjör Íbúðalánasjóðs	45
2.4.4 Áætlanagerð Íbúðalánasjóðs	45
2.5 Úttekt á rekstri Íbúðalánasjóðs árin 2001–2011	45
2.5.1 Afkoma Íbúðalánasjóðs 2001–2011	46
2.5.2 Tekjur Íbúðalánasjóðs 2001–2011	47
2.5.3 Rekstrargjöld Íbúðalánasjóðs 2001–2011	50
2.5.4 Úttekt á aðkeyptri þjónustu Íbúðalánasjóðs 2001–2011	59
2.5.5 Úttekt á ferðakostnaði Íbúðalánasjóðs 2001–2011	61
2.6 Úttekt á innra eftirliti Íbúðalánasjóðs	62
2.6.1 Ytri endurskoðun Íbúðalánasjóðs	62
2.6.2 Innri endurskoðun Íbúðalánasjóðs	71
2.6.3 Ytra eftirlit Íbúðalánasjóðs	79
2.6.4 Innra eftirlit Íbúðalánasjóðs	82
6. viðauki	108
Rannsókn Eftirlitsstofnunar EFTA á starfsemi Íbúðalánasjóðs 2003-2012	108
Mál hjá Eftirlitsstofnun EFTA og EFTA-dómstólnum er varða starfsemi Íbúðalánasjóðs	108
I. Inngangur	108
II. EES-reglur um ríkisaðstoð	109
III. Rannsókn ESA á árunum 2003-2012 á Íbúðalánasjóði sem þiggjanda ríkisaðstoðar	114
IV. Rannsókn ESA á neyðaraðstoð ríkisins til Íbúðalánasjóðs	126
V. Rannsókn ESA á árunum 2008–2011 á starfsemi Íbúðalánasjóðs sem veitanda ríkisaðstoðar	128
Lán Íbúðalánasjóðs til fjármálastofnana vegna ástands á fjármálamörkuðum	128
Yfirlit í tímaröð yfir rannsókn Eftirlitsstofnunar EFTA á starfsemi Íbúðalánasjóðs á árunum 2003-2012	133

<b>7. viðauki</b> .....	<b>134</b>
Húsnæðisstefna og húsnæðislán í nokkrum nágrannalöndum .....	134
1.1 Noregur .....	134
1.2 Svíþjóð .....	135
1.3 Danmörk .....	137
1.4 Bretland .....	138
1.5 Þýskaland .....	140
1.6 Lokaorð .....	141
<b>8. viðauki</b> .....	<b>143</b>
Stjórnir Íbúðalánasjóðs og framkvæmdastjórar 1999–2012 .....	143
Stjórnir .....	143
Framkvæmdastjórar .....	145
<b>9. viðauki</b> .....	<b>146</b>
Ráðherratal á starfstíma Íbúðalánasjóðs .....	146
Forsætis-, fjármála- og félagsmála- (frá 1. janúar 2011 velferðar-) ráðherrar á starfstíma Íbúðalánasjóðs .....	146
<b>10. viðauki</b> .....	<b>148</b>
Lög og reglugerðir .....	148
1. Lög nr. 44/1998 um húsnæðismál, með síðari breytingum .....	149
2. Fyrstu tveir kaflar greinargerðar með frumvarpi til laga nr. 44/1998 .....	161
3. Reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs .....	168
4. Reglugerð nr. 896/2005 reglugerð um breytingu á reglugerð um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs, nr. 544/2004. ....	170
<b>11. viðauki</b> .....	<b>171</b>
Skrár yfir skýrslutökur og viðtöl .....	171
Skýrslutökur .....	171
Viðtöl 171	
<b>12. viðauki</b> .....	<b>173</b>
Skrá yfir starfsfólk .....	173
<b>13. viðauki</b> .....	<b>174</b>
Heimildaskrá .....	174
Heimildir sem hafa verið gefnar út opinberlega .....	174
Heimildir sem ekki hafa verið gefnar út opinberlega .....	187