



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Reykjavík, 29. janúar 2015

Niðurstöður athugunar á útlánasafni Íbúðalánasjóðs

Á fjórða ársfjórðungi 2013 hóf Fjármálaeftirlitið athugun á útlánasafni Íbúðalánasjóðs miðað við stöðu þess þann 30. júní 2013. Athugunin beindist meðal annars að því að kanna hvort gögn vegna lánasafnsskýrslu sem Íbúðalánasjóður skilar mánaðarlega til Fjármálaeftirlitsins væru í samræmi við kröfur eftirlitsins og einnig að virðismati bæði lána til einstaklinga og lögaðila í vanefndum. Niðurstöður Fjármálaeftirlitsins lágu fyrir í desember 2014. Hér er fjallað um helstu athugasemdir og ábendingar varðandi lánasafnsskýrsluna, virðismat útlána og fjárhagslega endurskipulagningu útlána lögaðila.

Lánasafnsskýrsla Fjármálaeftirlitsins

Lánasafnsskýrslan gerir Fjármálaeftirlitinu og eftirlitsskyldum aðilum kleift að fylgjast með gæðum útlánasafna og framvindu endurskipulagningar þeirra. Athugasemdir voru gerðar við flokkun Íbúðalánasjóðs á útlánunum í skýrslunni en hún var ekki í samræmi við leiðbeiningar hennar sem leiddi meðal annars til þess að vanefndahlutföll sjóðsins voru vantalin. Útlán í tapsáhættu, þar sem fullar endurheimtur eru taldar ólíklegar án fullnustu veðandlaga, voru til dæmis ekki flokkuð í vanefndahluta skýrslunnar. Íbúðalánasjóður tók jafnframt ekki tillit til afleiddra vanefnda (e. cross default) þar sem sjóðurinn flokkaði ekki öll útlán sama lánþega í þann flokk sem endurspeglar stöðu þess útláns sem fellur undir áhættusamasta flokk skýrslunnar.

Fjárhæðir í lánasafnsskýrslu Íbúðalánasjóðs voru ekki rétt útfylltar. Sjóðurinn færði bókfært virði útlána með ófullnægjandi hætti sem leiddi til þess að það var ofmetið fyrir einstaka flokka en á sama tíma vanmetið fyrir aðra. Auk þess voru áður endurskipulögð útlán sem voru í vanskilum þann 30. júní 2013 réttilega talin í vanefndum en jafnframt sem lán í skilum eftir endurskipulagningu. Það hafði í för með sér að lán í skilum eftir endurskipulagningu voru ofmetin. Þá kom jafnframt í ljós að hluti af þeim lánasöfnum sem eru í eigu Íbúðalánasjóðs en eru í innheimtu hjá öðrum aðilum voru ekki tilgreind í lánasafnsskýrslunni.

Virðismat útlána

Fjármálaeftirlitið gerir athugasemd við að ekki voru til staðar skjalfestar reglur um mat á virðisrýrnun útlána hjá Íbúðalánasjóði. Fjármálaeftirlitið leggur áherslu á mikilvægi þess að aðferðafræði við virðismat útlána sé skjalfest og staðfest af stjórn.

Fjármálaeftirlitið telur að virðismat Íbúðalánasjóðs á útlánunum megi almennt vera varfærnara og þegar það grundvallast á virði veðandlaga er aðferðafræði Íbúðalánasjóðs ekki í samræmi við kröfur 63. greinar alþjóðlega



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ

THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

reikningskilastaðalsins IAS 39. Í slíkum tilvikum núvirðir Íbúðalánasjóður ekki væntar endurheimtur og tekur ekki fullnægjandi tillit til fullnustu- og sölukostnaðar veðandlaga. Íbúðalánasjóður metur jafnframt virði veðandlaga með mismunandi hætti eftir aldri vanskila undirliggjandi útlána en sjóðurinn sýndi ekki fram á að tengsl væru á milli virði þeirra og tímalengdar vanskila lánþega. Framangreind aðferðafræði leiddi að mati Fjármálaeftirlitsins meðal annars til þess að bókfært virði einstaklingslána sem voru í yfir 90 daga vanskilum eða öðrum verulegum greiðsluvandræðum var ofmetið.

Að mati Fjármálaeftirlitsins ríkir óvissa um áreiðanleika aðferðafræði og forsendna Íbúðalánasjóðs við mat á skuldapoli lögaðila og telur eftirlitið að ekki sé hægt að styðjast við það í virðismati útlána til almennra leigufélaga. Fjármálaeftirlitið kom þeirri ábendingu á framfæri við Íbúðalánasjóð að þar til aðferðafræðin hefði sannað gildi sitt ætti bókfært virði útlánanna að byggjast á virði veðandlaga eða skuldapoli sem væri metið með varfærnum hætti.

Fjárhagsleg endurskipulagning útlána lögaðila

Athugun Fjármálaeftirlitsins tók jafnframt til framkvæmdar Íbúðalánasjóðs á fjárhagslegri endurskipulagningu útlána til lögaðila. Ferli endurskipulagningarinnar er tímafremt þar sem meðal annars þarf samþykki velferðarráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og Ríkisendurskoðunar fyrir eftirgjöf á kröfum Íbúðalánasjóðs. Fjármálaeftirlitið kom þeirri ábendingu á framfæri að Íbúðalánasjóður ætti að setja sér tímasett markmið fyrir endurskipulagningu útlána lögaðila.

Fjármálaeftirlitið óskaði eftir því við stjórn Íbúðalánasjóðs að hún fæli innri endurskoðanda sjóðsins að yfirfara úrbætur í kjölfar athugunarinnar og skila skýrslu til Fjármálaeftirlitsins í apríl 2015.