

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2011

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Hagnaður var af rekstri Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2011 að fjárhæð 1.562 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé sjóðsins í lok júní nam 10.131 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð var 2,4% í lok júní 2011. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Rekstrarkostnaður hækkaði umtalsvert samanborið við sama tímabil árið 2010. Þar munar mest um gjöld vegna fasteigna til sölu og aukinna umsvifa sjóðsins sem tengjast framkvæmd og úrvinnslu greiðsluúrræða skuldsettra heimila og umsýslu fasteigna til sölu.

Þann 30. júní námu útlán Íbúðalánasjóðs 779.807 millj. kr. og hækkuðu þau um 28.526 millj. kr. frá áramótum. Lántaka sjóðsins nam 837.891 millj. kr. og hækkaði um 17.581 millj. kr. á tímabilinu.

Virðisrýrnun útlána nam 34.026 millj. kr. í lok júní 2011 og lækkaði um 4.778 millj. kr. frá áramótum. Færð var gangvirðisbreyting vegna fasteigna til sölu að fjárhæð 2.058 millj. kr. í árshlutauppgjörið til viðbótar við þær 2.002 millj. kr. sem færðar voru til virðisrýrnunar og tengdust skuldavirði umfram verðmat eignar við yfirtöku. Þetta var gert til að mæta misjöfnu ástandi þeirra fullnustueigna sem sjóðurinn hefur leyst til sín. Þann 30. júní höfðu 1.080 millj. kr. verið afskrifaðar vegna 110% leiðarinnar. Umsóknir lántaka vegna 110% leiðarinnar reyndust vera um 5.000 en áætlað hafði verið að 9.400 ættu rétt á niðurfærslu. Unnin hefur verið ítarleg greining á stöðu lána til lögaðila og á grunni þeirrar greiningar er virðisrýrnun vegna lána til lögaðila aukin um rúma 4,0 milljarða króna.

Frá áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 388 íbúðir til fullnustu krafna og selt 80 eignir. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 1.377 í lok tímabilsins. Íbúðirnar eru færðar á áætluðu markaðsverði í lok júní. Af þessum eignum voru 576 í útleigu eða alls 42% af fasteignum til sölu í eigu sjóðsins.

Um 15,9% útlána sjóðsins voru í frýstingu eða vanskilum í lok júní en hlutfallið var 15,6% í upphafi árs. Á tímabilinu lækkaði hlutfall þeirra sem eru með lán sín í frýstingu en vanskil jukust þess í stað. Fjárhæð vanskila lána til einstaklinga og lögaðila hefur hækkað frá áramótum úr 0,50% í 0,60% útlána sjóðsins. Vanskil einstaklinga hafa aukist úr 0,39% í 0,50% á tímabilinu. Vanskil hafa aukist á tímabilinu en um 7,8% lántakenda sjóðsins eru með einn eða fleiri gjalddaga í vanskilum en voru 6,5% í lok árs 2010. Uppreiknaðar eftirstöðvar útlána sjóðsins í vanskilum umfram 90 daga nema 84,5 milljörðum króna og vanskilin sjálf nema þar af 4,4 milljörðum króna.

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

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir 1. janúar til 30. júní 2011 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 2011 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2011.

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um árs hlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2011

Stjórn Íbúðalánasjóðs

Katrín Ólafsdóttir
Jónhanna Friðriksson
Blinn R. Kinnar
Tanni V. Steinar
Sigrún Sigríðsdóttir

Framkvæmdastjóri

Sigurður Jónsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011, sem hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur sjóðsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings 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 víðtækar 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 árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Ábending

Við viljum benda á skýringu nr. 9 þar sem fram kemur að eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð, er 2,4% í lok júní 2011 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Sjóðurinn hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert velferðarráðherra grein fyrir þessu.

Reykjavík, 31. ágúst 2011

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2011

	Skýr.	2011 1.1.-30.6.	2010 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		46.236.484	38.391.741
Vaxtagjöld		(45.509.668)	(38.103.387)
Hreinar vaxtatekjur	5	726.816	288.354
Aðrar tekjur	6	286.341	214.214
Rekstrartekjur samtals		1.013.157	502.568
Laun og launatengd gjöld		304.041	235.143
Almennur rekstrarkostnaður		617.633	429.813
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		32.721	25.810
Rekstrargjöld samtals		954.395	690.766
Hreinar rekstrartekjur samtals		58.762	(188.198)
Virðisýrnnun eigna	8	1.503.047	(1.492.101)
Hagnaður (tap) tímabilsins	9	1.561.809	(1.680.299)

Efnahagsreikningur 30. júní 2011

	Skýr.	30.6.2011	31.12.2010
Eignir			
Handbært fé		6.574.667	23.826.463
Bundnar innstæður		8.783.722	8.331.053
Krafa á ríkissjóð		0	33.000.000
Markaðsverðbréf		38.437.266	0
Kröfur á lánastofnanir		3.214.098	4.036.715
Útlán		779.806.687	751.280.719
Fasteignir til sölu	7	17.319.785	15.029.172
Rekstrarfjármunir		50.490	54.743
Óefnislegar eignir		166.886	189.022
Aðrar eignir		273.257	215.954
		<u>854.626.858</u>	<u>835.963.841</u>
		Eignir samtals	
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa		837.890.983	820.310.099
Önnur lántaka		6.320.337	6.666.266
Aðrar skuldir		284.455	418.202
		<u>844.495.775</u>	<u>827.394.567</u>
		Skuldir samtals	
Eigið fé			
Stofnfé		40.155.408	40.155.408
Ójafnað tap		(30.024.325)	(31.586.134)
		<u>10.131.083</u>	<u>8.569.274</u>
	9	Eigið fé samtals	
		Skuldir og eigið fé samtals	
		<u>854.626.858</u>	<u>835.963.841</u>

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2011

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap)	Samtals eigið fé
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2010:			
Eigið fé 1. janúar 2010	7.155.408	2.927.188	10.082.596
Tap tímabilsins		(1.680.299)	(1.680.299)
Eigið fé 30. júní 2010	<u>7.155.408</u>	<u>1.246.889</u>	<u>8.402.297</u>
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		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>

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2011

	Skýr.	2011	2010
		1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Handbært fé til rekstrar	(7.307.773)	(13.238.081)
Fjárfestingarhreyfingar		483.636	(49.513)
Fjármögnunarhreyfingar	(10.427.659)	19.070.993
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(17.251.796)	5.783.399
Handbært fé í ársbyrjun		23.826.463	28.384.685
Handbært fé í lok tímabilsins		6.574.667	34.168.084

Skýringar

1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar hans eru 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, sem starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir velferðarráðherra. Ríkissjóður Íslands ber ótvíræða og ótakmarkaða ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti árshlutareikning hans 31. ágúst 2011.

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 vera lesinn með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2010.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2010. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá sjóðnum eða á vef hans www.ils.is, sem og á vef Kauphallar Íslands; www.omxnordicexchange.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, hvort 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 undir 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 vera 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

	2011	2010
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af innlánum	767.732	1.240.262
Vaxtatekjur af útlánum	44.473.982	36.830.030
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	279.845	249.672
Vaxtatekjur af markaðsbréfum	714.925	71.777
Vaxtatekjur samtals	<u>46.236.484</u>	<u>38.391.741</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	44.998.417	37.482.053
Vaxtagjöld af annarri lántöku	511.251	621.334
Vaxtagjöld samtals	<u>45.509.668</u>	<u>38.103.387</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>726.816</u>	<u>288.354</u>

6. Aðrar tekjur

Þjónustutekjur	83.405	135.587
Leigutekjur af fasteignum til sölu	202.936	78.627
Þjónustutekjur samtals	<u>286.341</u>	<u>214.214</u>

7. Fasteignir til sölu

Í ársbyrjun 2011 voru 1.069 fasteignir í eigu sjóðsins. Á fyrri helmingi ársins 2011 leysti sjóðurinn til sín 388 fasteignir og seldi 80 fasteignir. Í umsjón sjóðsins voru því 1.377 fasteignir þann 30. júní 2011. Þar af voru 576 fasteignir í útleigu eða 42% af heildarfjölda fasteigna í umsjón sjóðsins. Tekjur og gjöld á tímabilinu tengdar eignum til sölu greinast þannig:

Leigutekjur (vegna fasteigna í útleigu)	(202.936)	(78.627)
Aðkeypt þjónusta og annar kostnaður (vegna allra fasteigna til sölu)	266.797	99.648
Gjöld umfram tekjur af eignum til sölu	<u>63.861</u>	<u>21.021</u>

8. Útlán

Virðisrýrnun útlána greinist þannig eftir tímabilum:

	Sérgreind	Almenn	Samtals
	virðisrýrnun	virðisrýrnun	
1.1. - 30.6. 2011			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	37.151.590	1.651.803	38.803.393
Lækkun framlags í afskriftareikning útlána.....	(3.479.069)	(82.174)	(3.561.243)
Endanlega töpuð útlán	(1.142.320)	(74.282)	(1.216.602)
Afskriftareikningur 30.6.2011.....	<u>32.530.201</u>	<u>1.495.347</u>	<u>34.025.548</u>
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum.....			4,18%

Skýringar, frh.:

8. Útlán, frh.

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals
1.1. - 30.6. 2010			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	2.346.835	1.097.510	3.444.345
Framlag í afskriftareikning útlána	569.177	104.311	673.488
Endanlega töpuð útlán	(50.843)	(51.030)	(101.873)
Afskriftareikningur 30.6.2010.....	<u>2.865.169</u>	<u>1.150.791</u>	<u>4.015.960</u>

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,51%

Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2011 1.1.-30.6.	2010 1.1.-30.6.
Bakfært framlag vegna sérgreindrar virðisrýrn. útlána til einstaklinga.....	10.698.731	0
Framlag vegna sérgreindrar virðisrýrnunar lána til lögaðila.....	(4.000.884)	0
Lækkun (hækkun) framlags vegna almennrar virðisrýrnunar.....	82.174	(673.488)
Framlag vegna fasteigna til sölu.....	(2.002.178)	(716.740)
Afskrifað vegna 110% leiðarinnar og afskrifuð lán.....	(1.216.602)	(101.873)
Gangvirðisbreyting fasteigna til sölu.....	(2.058.194)	0
Tekjufærð (gjaldfærð) virðisrýrnun samtals á tímabilinu.....	<u>1.503.047</u>	<u>(1.492.101)</u>

Á árinu 2010 var færð virðisrýrnun útlána vegna fyrirhugaðrar niðurfærslu lána einstaklinga niður í 110% af fasteignamati eða verðmati eigna. Eins og fram kemur í ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2010 var gert ráð fyrir að niðurfærslan næði til um 9.400 heimila og gæti numið allt að 22.762 millj. kr. Jafnframt kom fram að útreikningar niðurfærslunnar byggðust á fjölmörgum forsendum sem sumar hverjar voru metnar og gerður fyrirvari um að endanleg fjárhæð kynni að breytast. Frestur til að sækja um 110% niðurfærslu rann út 30. júní 2011. Um 5.000 umsóknir bárust eða um 4.400 færri en gert hafði verið ráð fyrir. Þá var meðalfjárhæð niðurfærslu á hverja samþykka umsókn nokkru lægri en reiknað hafði verið með. Loks uppfylltu færri umsóknir skilyrði til niðurfærslu en ráð hafði verið fyrir gert.

Áður færð sérgreind virðisrýrnun vegna lána til einstaklinga hefur í árshlutareikningnum verið bakfærð til samræmis við breyttar forsendur um áhrif 110% leiðarinnar. Bakfært áður fært framlag nemur 10.699 millj. kr.

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 þá stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:

	30.6.2011	31.12.2010
Eiginfjárgrunnur	<u>9.964.193</u>	<u>8.380.252</u>
Heildareiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaááhætta	32.506.863	30.226.708
Markaðsáhætta	82	77
Rekstraráhætta	442.057	446.646
Eiginfjárfkrafa samtals	<u>32.949.002</u>	<u>30.673.431</u>
Eiginfjárlutfall	2,4%	2,2%

10. Önnur mál

Kærunefnd húsnæðismála

Kærunefnd húsnæðismála kvað upp tvo úrskurði á árinu 2010 þar sem niðurstaðan var sú að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi verið óheimilt að krefjast bankaábyrgðar á lánum til verktaka á tímabili þegar ákvæði í reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti um lán til byggingaraðila og bankaábyrgð hafði verið fellt niður. 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 skv. lögum um húsnæðismál. Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E 5841/2010 varðandi eitt slíkt mál féll þann 8. júní 2011. Dómurinn staðfestir niðurstöðu Kærunefndar húsnæðismála. Sérstaklega er þó tekið fram í dómsniðurstöðu að þetta hafi ekki áhrif á gildi ábyrgðanna. Unnið er að áfrýjun málsins til Hæstaréttar en hagsmunir sjóðsins af niðurstöðu eru taldir verulegir. Verði sjóðnum gert að endurgreiða kostnað aðila vegna bankaábyrgða á þessu tímabili má ætla að endurgreiðslur gætu numið um 200 - 300 millj. kr.

Rannsókn á Íbúðalánasjóði

Þann 17. desember 2010 samþykkti Alþingi þingsályktunartillögu um rannsókn á Íbúðalánasjóði þar sem Alþingi ályktar að á vegum þess fari fram sjálfstæð og óháð rannsókn á starfsemi Íbúðalánasjóðs. Rannsókuð verði starfsemi sjóðsins frá aðdraganda breytinganna á fjármögnun og lánareglum hans sem hrint var í framkvæmd á árinu 2004 og til ársloka 2010. Markmið rannsóknarinnar verði í fyrsta lagi að meta áhrifin af þessum breytingum, stefnu sjóðsins og einstökum 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. Rannsókn á að fara fram í samræmi við ákvæði frumvarps til laga um rannsóknarnefndir sem forsætisnefnd hefur lagt fram en frumvarpið er óafgreitt.

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 sjóðsins. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans séu ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Nú stendur yfir heildarendurskoðun á húsnæðisstefnu stjórnvalda og íslensk stjórnvöld hafa lýst því yfir að þau muni taka tillit til ábendinga ESA við skilgreiningu á hlutverki Íbúðalánasjóðs í þeirri vinnu. Unnið er að útfærslu breytinga og óskað hefur verið eftir fresti til loka septembermánaðar þegar sjóðurinn á að skila niðurstöðum varðandi fjárhagslega endurskipulagningu vegna eiginfjárframlags.

Þá hefur ESA nýlega komist að þeirri niðurstöðu að ákvæði neyðarlaga um kaup sjóðsins á skuldabréfasöfnum fjármálafrirtæja feli í sér ríkisstyrk þar sem ekki sé tryggt að skuldabréfasöfn séu keypt á markaðsverði. ESA hefur beint því til stjórnvalda að sýna fram á að kaup einstakra safna hafi verið á markaðskjörum ellegar endurheimta hugsanlegan ríkisstyrk. Unnið er að greinargerð til ESA um greiningar á verðmæti lánasafna sem lágu til grundvallar við þessi kaup.