

1. Hve margar fullnustueignir seldi Íbúðalánasjóður árlega 2008–2019, hvar voru þessar eignir og hvert var heildarsöluverð á hverju ári?

I. Almennt

Í eftirfarandi svari er byggt á gögnum um sölu fasteigna í eigu Íbúðalánasjóðs frá 1. janúar 2008 til og með 31. desember 2019, en um er að ræða eignir sem sjóðurinn eignaðist í kjölfar fullnustuaðgerða. Meðfylgjandi er fylgiskjal með umbeðnum upplýsingum en rétt er að fara yfir nokkur almenn atriði og skýringar sem hér fylgja.

II. Eignasafn Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður eignaðist allmikið af fasteignum í gegnum fullnustuaðgerðir á árunum í kjölfar efnahagshrunsins árið 2008 og framan af reyndist erfitt að selja þær vegna aðstæðna á fasteignamarkaði, sem var nánast „frosinn“ fyrstu árin eftir efnahagshrunið.

Sölu- og/eða markaðsverð þeirra eigna sem seldar hafa verið var mjög mismunandi bæði eftir landshlutum, tegund eigna (t.d. fjölbýli, raðhús, parhús, einbýli), ástandi, byggingarstigi, þeim tíma sem eignin seldist á o.s.frv.

Ástand eigna í eignasafni Íbúðalánasjóðs var mjög misjafnt. Almennt má þó segja að eignir eru í verra ásigkomulagi en ella eftir fullnustuferli og átti það við um fjölda eigna sem komust í eigu Íbúðalánasjóðs. Þá eignaðist sjóðurinn einnig nokkuð af eignum sem voru ókláraðar. Íbúðalánasjóður fór ekki í það viðamikla verk að ljúka byggingu á ókláruðum eignum eða í umfangsmiklar viðhaldsaðgerðir þar sem þess var þörf enda taldi sjóðurinn sig ekki hafa heimildir til slíks. Þá gerðu aðstæður á fasteignamarkaði framan af tímabilinu það erfiðara en ella að selja eignirnar. Framangreint hefur áhrif á söluverð eignanna, almennt til lækkunar. Markmiðið var að tryggja endurheimtur sjóðsins vegna tapaðra útlána vegna vanskila greiðenda.

III. Söluferli fullnustueigna

Á umbeðnu tímabili breyttist söluferli fullnustueigna Íbúðalánasjóðs allnokkuð í ljósi þess umfangs sem var á eignasafninu. Stjórn sjóðsins markaði stefnuna og var það gert með setningu reglna stjórnar er vörðuðu meðferð fullnustueigna sjóðsins. Stjórn Íbúðalánasjóðs tók þó ekki ákvörðun í einstökum málum um sölur á almennum markaði á öðrum en sölu eignasafna og á sölu á Leigufélaginu Kletti ehf. sbr. umfjöllun síðar. Í reglum stjórnar var bæði fjallað um sölu og leigu eigna. Meginreglan við sölu var ávallt sú að selja á almennum markaði með ríka áherslu á gagnsæi, jafnræði og hagkvæmni við söluna og eignir seldar á markaðsvirði. Markaðsvirði eignanna var alltaf metið af einum eða fleiri fasteignasala og tók mið af staðsetningu eigna, aldri, gerð og ástandi. Langstærstur hluti eigna Íbúðalánasjóðs var seldur með þessum hætti. Undanþágur voru þó frá meginreglunni ef málefnaleg sjónarmið voru til staðar. Sem dæmi var heimilt að endurselja til gerðarþola eignir sem þeir höfðu misst á nauðungarsölu þannig að sjóðurinn yrði skaðlaus af. Heimilt var að selja leigjendum eignir til kaups beint og milliliðalaust til að tryggja húsnaðisöryggi þeirra og sama gilti um sveitarfélög um land allt í því skyni að efla félagslega íbúðarkerfið. Nokkur sveitarfélög nýttu sér það og keyptu m.a. Félagsbústaðir hf. allmikið af eignum á árunum 2015 og 2016. Þá var heimilt í sérstökum

aðstæðum að víkja frá meginreglunni um sölu á almennum markaði ef ráðstöfunin var ekki talin brjóta gegn hagsmunum sjóðsins og íþyngjandi aðstæður voru til staðar fyrir Íbúðalánasjóð að selja á almennum markaði.

Fram til apríl 2011 var sölu eigna almennt háttáð þannig að farið var í útboð í gegnum Ríkiskaup þar sem fasteignasalar buðu í það verk að selja fasteignir fyrir hönd sjóðsins á almennum markaði á ákveðnum svæðum t.d. innan ákveðins sveitarfélags. Að jafnaði var einn fasteignasali sem sá um hvert sveitarfélag fyrir sig en tveir á höfuðborgarsvæðinu.

Fyrirnefnd fjölgun eigna gerði það að verkum að reglum og verkferlum var breytt til að mæta breyttum aðstæðum. Frá og með apríl 2011 var ferlið í meginatriðum þannig að eignirnar voru seldar á almennum markaði gegnum fasteignasölu, oft margar í senn. Gerður var samningur við Félag fasteignasala um sölu fullnustueigna þannig allir félagsmenn áttu kost á að selja fyrir sjóðinn.

Hjá sjóðnum voru til staðar verkferlar um yfirferð tilboða, kaupsamninga og annarra gagna. Íbúðalánasjóður hafði fasteignasala í vinnu hjá sér sem komu að verðlagningu eigna og byggðu m.a. á verðhugmyndum þeirra sjálfstætt starfandi fasteignasala sem vildu koma að sölu eignanna. Einnig fóru þeir yfir tilboð sem bárust til að veða og meta hvert væri hagkvæmasta tilboðið hverju sinni. Verklagið var ekki á hendi eins starfsmanns hverju sinni heldur lagði sérstök nefnd mat og tók ákvörðun um ásett verð eigna sem settar voru á sölu og hvor taka ætti tilboðum. Var þar leitast til við að gæta að öllum þeim þáttum sem til álita komu og hafa áhrif á söluverð eigna, þ.m.t. ástand, verðmat, ásett verð sambærilegra eigna á markaði og aðstæðum á því markaðssvæði þar sem eign var staðsett. Eignir sem seldar voru á almennum markaði voru aldrei skemur en eina viku á sölu áður en afstaða var tekin til tilboða til að sem flestir hefðu möguleika á að bjóða í eignir sjóðsins og tryggja að endurheimtur sjóðsins yrðu sem bestar. Þá var í reglum stjórnar almennar reglur um greiðslukjör, afhendingu o.fl. Eignir skyldu aldrei afhendar fyrr en við undirritun kaupsamnings hjá fasteignasölu og eftir greiðslu kaupsamningsgreiðslu, sem skyldi vera að lágmarki 10% kaupverðs í peningum og að öll lán lægju fyrir við gerð kaupsamnings.

Þá hefur Íbúðalánasjóður einnig farið í sölu á mörgum eignum í einu, í svokölluðum eignasöfnum. Þar má annars vegar líta til þess að sjóðurinn stofnaði og seldi Leigufélagið Klett ehf. Hins vegar var í tvígang sett í gang opin sölufarli þar sem eignasöfn voru boðin til sölu á almennum markaði. Stjórn Íbúðalánasjóðs heimilaði í tvígang að farið yrði í sölu eignasafna, fyrst á haustmánuðum 2014 og aftur í lok árs 2015. Kaupsamningar fóru fram á árunum 2015 og 2016. Rétt er að gera grein fyrir þessum ferlum. Áður var líka nefnt að sveitarfélögum var seldur nokkur fjöldi eigna beint og milliliðalaust, m.a. Félagsbústöðum hf. á árunum 2015 og 2016¹, en var það gert til að styrkja félagslega íbúðarkerfið um land allt.

IV. Sala eignasafna

Áður var minnst á sölu fjölda eigna saman í svokölluðum eignasöfnum. Um var að ræða opin sölufarli sem voru vel kynnt og auglýst í fjölmiðlum. Ítarlegir söluskilmálar voru settir upp um þessi sölufarli þar sem fram komu allar helstu upplýsingar um eignirnar og skilmálar

¹ Sjá t.d. <https://kjarninn.is/frettir/2016-01-04-felagsbustadir-kaupa-47-ibudir-af-ibudalanasjodi-hafa-keypt-85-ibudir/>.

söluferlisins, og voru þeir aðgengilegir öllum á vefsíðu sjóðsins. Við val á eignum í einstök eignasöfn sem boðin voru til sölu á þennan hátt var blandað saman eignum í misgóðu ástandi þannig að í hverju eignasafni væri að finna eignir í ágætu ástandi í bland við eignir sem voru í lakara ástandi og þörfnuðust jafnvel verulegs viðhalds, en með þessu var reynt að hámarka endurheimtur sjóðsins. Jafnframt voru eignirnar ýmist í leigu eða tómar þegar þær voru seldar. Kaupendur voru skuldbundnir til að kaupa allar eignir í tilteknu eignasafni og var því ekki hægt að velja tiltekna eignir úr einstökum söfnum. Lögð var rík áhersla á það að með sölnunum væri hægt að styrkja almennan leigumarkað um land allt og ekki síst á landsbyggðinni sem og að tryggja húsnæðisöryggi þeirra leigjenda sem bjuggu í þeim eignum sem seldar voru með því að selja þær frekar í áframhaldandi langtímaleigu. Jafnframt væri hægt að losa um eignasafnið með sölu eigna á svæðum þar sem sjóðurinn ætti margar eignir og lítið seldist í almennri stakstæðri sölu. Áður en eignir voru seldar í eignasöfnum var leigutökum sem bjuggu í eignum sem fyrirhugað var að selja boðið að kaupa viðkomandi eign. Sveitarfélögum var jafnframt gefinn kostur á að kaupa eignirnar, til að tryggja aðgang sveitarfélaga að húsnæði fyrir skjólstaðinga sína í félagsþjónustunni eða til að tryggja húsnæðisöryggi í sveitarfélögunum.² Rétt er að gera örستutta grein fyrir báðum söluferlum umfram það sem hér hefur verið nefnt að framan.

Söluferlið 2014-2015

Í þessu söluferli voru 400 íbúðir boðnar til sölu í sjö eignasöfnum víðs vegar um landið. Stjórn Íbúðalánasjóðs skipaði verkefnastjórn um verkefnið og samið var annars vegar við Capacent ehf. og hins vegar Local lögmenn til að sitja í verkefnastjórn og veita ráðgjöf í söluferlinu ásamt starfsmönnum sjóðsins. Sent var út fréttatilkynning um ferlið þann 7. október 2014. Viku síðar var haldinn fjölmennur kynningarfundur þar sem mættu um 100 manns.³ Í kjölfarið var opnað á upplýsingaskýrslu með upplýsingum um söluferlið og eignirnar.⁴ Þann 6. nóvember 2014 bárust tilboð í eignasöfnin frá átta aðilum. Samtals bárust 26 aðaltilboð (tilboð í heilt eignasafn) og 4 frávikstilboð (hluta eigna eignasafns). Í kjölfar þessara tilboða var opnað á frekari upplýsingar um eignirnar í sérstöku gagnaherbergi.⁵ Þann 22. desember 2014 bar að skila skuldbindandi tilboðum og bárust þau frá 7 aðilum, 20 aðaltilboð og 6 frávikstilboð. Í kjölfarið hófust viðræður við bjóðendur með það að markmiði að hámarka endurheimtur með sölnunum og tryggja að aðilar gætu fjármagnað tilboð sín.⁶ Lauk ferlinu með því að fimm af sjö eignasöfnum seldust, samtals 286 eignir. Kaupendur voru fjórir lögaðilar. Líkt og áður segir var lögð rík áhersla á að styrkja leigumarkaðinn í þessari sölu og í því skyni settur hvati fyrir kaupendur til að halda eignunum í útleigu. Þannig var veittur 1,5% afsláttur af kaupverði ef kaupandi var með sama fjölda eigna í útleigu í sama sveitarfélagi þann 1. desember 2015, en þann dag var gert ráð fyrir að útgáfa afsala færi fram. Fól þetta í sér að ef kaupandi eignasafns seldi eign úr eignasafninu á Akureyri, varð hann að kaupa aðra eign og koma í útleigu á Akureyri til að fá afsláttinn. Allir kaupendur stóðu við þetta skilyrði og fengu afsláttinn.

² Sjá m.a. https://www.mbl.is/frettir/innlent/2015/10/01/vilja_selja_eignirnar_til_sveitarfelaga/.

³ Sjá fréttatilkynningu <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2014/10/07/Ibudalanasjodur-selur-400-ibudir-i-sjo-eignasofnum/>.

⁴ Sjá fréttatilkynningu <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2014/10/14/Fjolmennt-a-kynningarfund-i-ILS-um-solu-fasteignasafna/>.

⁵ Sjá fréttatilkynningu <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2014/11/10/Riflega-30-tilbod-i-sjo-eignasofn-Ibudalanasjods/>.

⁶ Sjá fréttatilkynningu <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2015/01/21/Unnid-er-ad-yfirferd-kauptilboda-i-400-eignir/>.

Söluferlið 2015-2016

Í síðara söluferlinu voru samtals 504 fasteignir boðnar til sölu í 15 eignasöfnum. Stjórn Íbúðalánasjóðs skipaði verkefnastjórn um verkefnið og samið var annars vegar við Capacent ehf. og hins vegar Local lögmenn til að sitja í verkefnastjórn og veita ráðgjöf í söluferlinu ásamt starfsmönnum sjóðsins. Líkt og fyrra söluferlið hófst þetta söluferli með opnum kynningarfundum og opnun gagnaherbergis þann 14. desember 2015.⁷ Uptaka af fundinum er á heimasíðu sjóðsins.⁸ Meðal þeirra upplýsinga sem var að finna í gagnaherbergi var viðmiðunarverð sett af Íbúðalánasjóði, sem var reiknað út af sérfræðingum sjóðsins m.t.t. upplýsinga um viðkomandi eignir og stöðuna á fasteignamarkaði á hverju svæði. Ekki var um lágmarksverð að ræða en ljóst að tilboðum sem væru verulega undir viðmiðunarverðum yrði ekki tekið. Þá var með öllu óheimilt að bjóða í hluta eignasafna, líkt og heimilt var í fyrra söluferli. Boðið var upp á skoðun eigna í janúar 2016 og skiluðu aðilar skuldbindandi kautilboðum þann 3. febrúar 2016. Samtals bárust 43 tilboð og frá tíu aðilum í eignasöfnin 15.⁹ Stjórn Íbúðalánasjóðs setti það skilyrði að enginn einn aðili gæti keypt meira en þriðjung þeirra eigna sem settar voru í sölu. Samtals seldust 11 eignasöfn af 15 til fjögurra aðila¹⁰ og voru þar samtals að endingu 353 fasteignir þegar aðilar sem nutu forkaupsréttar höfðu fengið að nýta þann rétt sinn.¹¹ Eignasöfnin voru seld yfir þeim viðmiðunarverðum sem sett voru fram af hálfu sjóðsins.

Söluferlið á Leigufélaginu Kletti

Í árslok 2015 ákvað stjórn Íbúðalánasjóðs að selja Leigufélagið Klett.¹² Sem fyrr var lögð áhersla á að söluferlið væri opið og gagnsætt. Fengin voru tilboð frá utanaðkomandi aðilum til að sjá um sölu og bárust fimm tilboð í verkið. Virðing hf. átti hagstæðasta boð og var félagið því fengið til að vera umsjónaraðili sölnunar.¹³ Þann 25. febrúar 2016 var Leigufélagið Klettur auglýst til sölu á almennum markaði. Stuttu síðar, eða 2. mars sama ár var haldinn opinn kynningarfundur og degi síðar gátu áhugasamir kaupendur fengið söluupplýsingar um félagið. Rúmlega fimmtíu manns mættu á kynningarfundinn.¹⁴ Mánuði síðar, 4. apríl 2016, bar áhugasömum aðilum að skila inn óskuldbindandi tilboðum í félagið og bar að skila þeim annað hvort til Virðingar hf. eða utanaðkomandi lögmans. Þrjú aðilar áttu hagstæðustu tilboðin í Leigufélagið Klett og var þeim boðið að taka þátt í síðari hluta söluferlisins þar sem opnað var á gagnaherbergi með ítarlegum upplýsingum um félagið og rekstur þess auk þess sem haldinn var kynningarfundur með stjórnendum Leigufélagsins Kletts.¹⁵ Þann 2. maí 2016 rann út lokafrestur til að skila skuldbindandi tilboð og bárust þá þrjú tilboð en hæsta boð var um 500 milljónum herra en það næsthæsta. Gengið var til samninga við hæstbjóðanda og náðust

⁷ Sjá fréttatilkynningu <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2015/12/08/Sala-eignasafna/> og fréttir MBL https://www.mbl.is/frettir/innlent/2015/12/14/9_2_milljarda_eignasala_ls/ og RÚV <https://www.ruv.is/frett/thetta-eru-eignimar-sem-ibudalanasjodur-selur>.

⁸ Sjá <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2015/12/18/Kynningarfundur-um-solu-eignasafna/>.

⁹ Sjá <https://www.ruv.is/frett/43-tilbod-i-ibudir-ibudalanasjods>.

¹⁰ Sjá <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2016/05/13/Sala-ILS-a-356-ibudum-i-opnu-solufarli-um-land-allt-hefur-jakvaed-ahrif-a-afkomu-sjodsins/>.

¹¹ Sjá <https://www.visir.is/g/2016160219505/ibudalanasjodur-selur-362-eignir>. Fréttin var gerð þegar tilboðum var tekið en áður en forkaupsréttarhöfum var gefið færi á að neyta réttar síns.

¹² Sjá <https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1582513/>.

¹³ Sjá <https://www.vb.is/frettir/ibudalanasjodur-undirbyr-solu-kletti-ehf/124289/?q=A>.

¹⁴ Sjá https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2016/03/03/50_ahugasamir_um_450_ibudir/.

¹⁵ Sjá <https://www.vb.is/frettir/klettur-til-solu/125383/?q=AT>.

samningar sem gerðir voru með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins og gekk salan í gegn þegar það samþykki fékkst. Söluverð félagsins var á kr. 10.101.000.000,-. Kaupandi félagsins var Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður.¹⁶

V. Samanteknar tölulegar upplýsingar

Eftirfarandi eru töflur um fjölda eigna sem seldar voru í sérstökum söluferlum og við sölu eigna til Leigufélagsins Kletts.

	Fjöldi seldra eigna	Heildarsöluverð	Heildarfasteignamat
Leigufélagið Klettur	450	10.101.000.000	8.507.700.000
Salan 2014-2015	286	4.839.971.500	4.953.410.000
Salan 2015-2016	353	6.335.250.500	6.619.470.000

Þá er hér heildarsamtala seldra eigna á árunum 2008-2019.

Seldar eignir 2008-2019	Heildarfjöldi	Heildarsöluverð	Heildarfasteignamat
Samtölur	4.210	71.272.491.392	74.590.677.250

Í eftirfarandi töflum eru upplýsingar um sölu eigna eftir árum auk þess sem upplýsingar eru um fjölda seldra eigna eftir landshlutum og loks heildarsöluverð eignanna og samtölu gildandi fasteignamats á söluári.

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2008			
Höfuðborgarsvæðið	0		
Suðurnes	11		
Suðurland	12		
Austurland	20		
Norðurland	12		
Vestfirðir	1		
Vesturland	3		
Samtals	59	393.950.000	600.100.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2009			
Höfuðborgarsvæðið	12		
Suðurnes	23		
Suðurland	17		
Austurland	19		
Norðurland	16		
Vestfirðir	9		
Vesturland	5		
Samtals	101	954.690.000	1.324.497.250

¹⁶ Sjá <https://www.vb.is/frettir/klettur-seldur-ruma-10-milljarda/127862/?q=Almenna%20leigu%C3%A9lagi%C3%B0>.

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2010			
Höfuðborgarsvæðið	27		
Suðurnes	20		
Suðurland	14		
Austurland	20		
Norðurland	28		
Vestfirðir	14		
Vesturland	9		
Samtals	132	1.367.170.000	1.615.732.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2011			
Höfuðborgarsvæðið	57		
Suðurnes	24		
Suðurland	16		
Austurland	12		
Norðurland	27		
Vestfirðir	10		
Vesturland	7		
Samtals	153	2.232.155.000	2.619.550.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2012			
Höfuðborgarsvæðið	36		
Suðurnes	30		
Suðurland	18		
Austurland	9		
Norðurland	18		
Vestfirðir	2		
Vesturland	12		
Samtals	125	1.895.875.000	2.196.840.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2013			
Höfuðborgarsvæðið	123		
Suðurnes	51		
Suðurland	22		
Austurland	46		
Norðurland	24		
Vestfirðir	13		
Vesturland	32		
Samtals	311	4.622.821.038	5.030.587.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2014			
Höfuðborgarsvæðið	160		
Suðurnes	178		
Suðurland	102		
Austurland	23		
Norðurland	52		
Vestfirðir	35		
Vesturland	66		
Samtals	616	9.179.800.710	10.000.372.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2015			
Höfuðborgarsvæðið	215		
Suðurnes	408		
Suðurland	102		
Austurland	27		
Norðurland	49		
Vestfirðir	11		
Vesturland	83		
Samtals	895	15.169.451.103	15.811.930.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2016			
Höfuðborgarsvæðið	325		
Suðurnes	398		
Suðurland	153		
Austurland	206		
Norðurland	110		
Vestfirðir	31		
Vesturland	112		
Samtals	1335	25.383.234.500	25.038.237.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2017			
Höfuðborgarsvæðið	48		
Suðurnes	50		
Suðurland	58		
Austurland	29		
Norðurland	34		
Vestfirðir	24		
Vesturland	54		
Samtals	297	6.022.584.040	5.838.148.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2018			
Höfuðborgarsvæðið	21		
Suðurnes	34		
Suðurland	27		
Austurland	27		
Norðurland	21		
Vestfirðir	10		
Vesturland	15		
Samtals	155	3.396.910.001	3.771.174.000

Landshluti	Fjöldi	Söluverð	Fasteignamat
2019			
Höfuðborgarsvæðið	8		
Suðurnes	4		
Suðurland	5		
Austurland	5		
Norðurland	4		
Vestfirðir	2		
Vesturland	3		
Samtals	31	653.850.000	743.510.000

2. Hverjir voru kaupendur eignanna? Óskað er eftir upplýsingum um annars vegar einstaklinga og hins vegar fyrirtæki og eignarhald þeirra, einnig er óskað eftir afriti þinglýstra kaupsamninga þar sem Íbúðalánasjóður er afsalsgjafi og/eða lista yfir fasteignanúmer og söluverð hverrar fasteignar.

Íbúðalánasjóður leitaði í tvígang til Persónuverndar með beiðni um álit á sambærilegum fyrirspurnum, fyrst með bréfi dags. 27. apríl 2018 og síðar með bréfi dags. 18. desember 2018. Auk þessa leitaði félagsmálaráðuneytið til Persónuverndar sem lýsti því yfir að miðlun upplýsinga frá ráðherra til Alþingis og birting upplýsinga á vef þingsins teldust tvær aðskildar vinnsluáðgerðir í skilningi persónuverndarlaga. Ráðherra bæri ábyrgð á fyrri áðgerðinni en þingið þeirri seinni. Samkvæmt svörum frá þinginu yrðu allar upplýsingar sem miðlað væri til þess birtar á heimasíðu þingsins í samræmi við verklagsreglur þar að lútandi og það væri á ábyrgð ráðuneytisins. Af þeim sökum og þar sem verulegum vafa væri undirorpið hvort heimild væri til slíkrar vinnslu á grundvelli persónuverndarlaga var upplýsingunum ekki miðlað áfram, m.a. með tilliti til sektarheimilda hjá Persónuvernd sem eru rúmar og jafnvel veltutengdar.

Samskipti Íbúðalánasjóðs við Persónuvernd voru sem fyrr segir í tveimur beiðnum um álit Persónuverndar á álitamálum. Í fyrra bréfinu var þess óskað af hálfu Íbúðalánasjóðs að Persónuvernd gæfi álit sitt á því hvort Íbúðalánasjóði væri heimilt að miðla hinum almennu persónuupplýsingum um fjárhagsmálefni einstaklinga og eignarhald til ráðuneytisins á grundvelli þágildandi persónuverndarlaga nr. 77/2000, þar með hvort friðhelgi einkalífs viðkomandi þyrfti að víkja á grundvelli lagaskyldu Íbúðalánasjóðs til upplýsingamiðlunar. Persónuvernd taldi að ráðherra hefði rúmar heimildir til að leggja fram upplýsingar, sem ekki falla undir þagnarskylduákvæði en að við vinnslu persónuupplýsinga bæri að fara að grunnreglum þágildandi 1. mgr. 7. gr. laga nr. 77/2000, þ.m.t. að persónuupplýsingar væru unnar með sanngjörnum, málefnalegum og lögmætum hætti.

Í seinna bréfi til Persónuverndar lýsti Íbúðalánasjóður því yfir að sjóðurinn hygðist birta upplýsingar um kaupendur að fasteignum hjá sjóðnum á vefsíðu sinni ef það teldist heimilt á grundvelli laga um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018. Var þetta í samræmi við það sem fram kom í svari ráðherra við sambærilegri fyrirspurn í maí 2018 en þá var þess farið á leit við Íbúðalánasjóð að birta þær upplýsingar sem heimilt er að birta opinberlega. Í fyrirspurninni til Persónuverndar var vísað til að til stæði að birta upplýsingar um hvaða eignir væri að ræða, kaupendur og loks kaupverð. Íbúðalánasjóður teldi að umrædd miðlun væri heimil á grundvelli 3. og 5. tölul. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/2018, þ.e. þetta væri til að uppfylla lagaskyldu og að miðlunin væri í þágu almannahagsmuna. Var óskað álits Persónuverndar á þessum fyrirætlunum sem svarað var með bréfi dags. 7. febrúar 2019. Persónuvernd taldi að ekki hvíldi lagaskylda til miðlunar upplýsinganna á sjóðnum og því væri ekki unnt að byggja þessa miðlun og vinnslu persónuupplýsinga á fyrrgreindum 3. tölul. 1. mgr. 9. gr. persónuverndarlaga. Hvað varðaði 5. tölul. sömu greinar gaf Persónuvernd ekki ákveðið svar heldur vísaði til þess að mismunandi sjónarmið gætu verið uppi um það hvort miðlun væri heimil á grundvelli almannahagsmuna, m.a. hvort sami aðili hafi keypt eina eign eða margar. Þá var loks vísað til ákvæðis 1. mgr. 8. gr. persónuverndarlaga, sem er sambærilegt 1. mgr. 7. gr. eldri laga um sama mál, sbr. að umfjöllun að framan.

Í ljósi þessa álits Persónuverndar ákvað Íbúðalánasjóður að óska álits utanaðkomandi lögmanns og sérfræðings á sviði persónuverndar á heimild sjóðsins til að miðla upplýsingum um kaupendur fullnustueigna opinberlega á t.d. vefsíðu sjóðsins. Niðurstaða þess álits var skýr um

að engin vinnsluheimild væri til staðar og því væri það ábyrgast og skynsamlegast af Íbúðalánasjóði að miðla ekki þessum upplýsingum. Íbúðalánasjóður fór eftir þessari niðurstöðu lögfræðiálitsins og m.a. að teknu tilliti til hinna rúmu sektarheimilda Persónuverndar. Upplýsingunum var því ekki miðlað á heimasíðu sjóðsins. Umrætt lögfræðiálit fylgir með svari þessu sem fylgigagn ásamt þeim álitum sem Persónuvernd hefur veitt og áður var lýst.

Í meðfylgjandi listum er að finna umbeðnar upplýsingar. Þar gefur að finna upplýsingar um fasteignirnar, kaupendur þeirra, söluverð, söludag, fasteignamat eignarinnar á söludegi og fasteignasöluna sem hafði milligöngu um söluna. Ekki eru tiltækar upplýsingar um eigendur einstakra félaga á þeim tíma sem sala fór fram og því ekki hægt að miðla þeim upplýsingum.

Listarnir skiptast eftir því hvort kaupandi var einstaklingur eða lögaðili. Síðari listinn skiptist svo eftir því hvort eign var seld almennri sölu á markaði eða þegar um var að ræða stærri sölur í eignasöfnum og söluna á Leigufélaginu Kletti. Við þessar sölur var ekki litið á verðmæti einstakra eigna heldur verðmætis eignasafns sem heildar. eru þær eignir því tilgreindar saman ásamt heildarsöluverði hvers safns fyrir sig.

Virðingarfyllt,
f.h. ÍL-sjóðs

Hafsteinn Viðar Hafsteinsson