

Svar

félags- og jafnréttismálaráðherra við fyrirspurn frá Þorsteini Sæmundssyni um sölu fullnustueigna Íbúðalánasjóðs.

1. *Hversu margar fullnustueignir seldi Íbúðalánasjóður árlega 2008–2017, hvar voru þessar eignir og hvert var heildarsöluverð á hverju ári?*

Í eftirfarandi svari er byggt á gögnum um sölu fasteigna í eigu Íbúðalánasjóðs frá 1. janúar 2008 til 31. desember 2017, en um er að ræða eignir sem sjóðurinn eignaðist í kjölfar fullnustuaðgerða.

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.

Almennt eru eignir seldar á almennum markaði í gegnum fasteignasölu, en Íbúðalánasjóður er með samning við Félag fasteignasala um sölu eignanna. Rík áhersla er lögð á gangsæi, jafnræði og hagkvæmni við sölu og eignir ávallt seldar á markaðsvirði.

Með „sala í eignasöfum“ er átt við þegar fjöldi fasteigna var boðinn til sölu í minni eignasöfnum. Um var að ræða opin sölufarir sem voru vel kynnt og auglýst í fjölmiðlum. Ítarlegir söluskilmálar voru settir upp um þessi sölufarir þar sem fram komu allar helstu upplýsingar um eignirnar og skilmálar sölufarlisins, 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 þörfuðust 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 tilteknar eignir úr einstökum söfnum. Stjórn Íbúðalánasjóðs heimilaði í tvígang að farið yrði í sölu eignasafna, fyrst á haustmánuðum 2014 og aftur í lok árs 2015. Lögð var rík áhersla á það að með söluverð 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. Þá var í síðara sölufarlinu reynt að tryggja að eignarhald á eignasöfnum myndi dreifast en þá var það skilyrði sett að enginn einn aðili gæti keypt meira en þriðjung þeirra eigna sem voru í sölu í því ferli.

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.

Eftirfarandi töflur sýna annars vegar fjölda seldra eigna eftir landshlutum og hins vegar söluverð þeirra:

Landssvæði	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Samtals
Austurland	26	28	22	14	11	47	25	27	163	31	394
Höfuðborgarsvæðið		7	17	36	22	86	65	89	85	19	426
Norðurland eystra	10	16	24	27	16	22	46	44	53	25	283
Norðurland vestra	2		4		2	2	6	5	7	9	37
Reykjavík		5	10	21	14	37	95	126	79	29	416
Suðurland	6	8	12	15	16	21	100	102	81	56	417
Suðurnes	11	23	20	24	30	51	178	408	323	50	1.118
Vestfirðir	1	9	14	10	2	13	35	11	29	24	148
Vesturland	3	5	9	7	12	32	66	83	65	54	336
Samtals	59	101	132	154	125	311	616	895	885	297	3.575

Landssvæði	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Samtals
Austurland	133,0	178,6	162,4	162,5	143,1	451,4	245,3	333,4	2005,1	448,4	4.253
Höfuðborgarsvæðið		104,2	298,0	750,2	431,1	1800,4	1636,3	2466,4	2654,4	666,3	10.807
Norðurland eystra	48,5	124,0	247,5	226,6	145,8	295,2	709,8	682,5	850,5	382,7	3.713
Norðurland vestra	11,2		29,6		35,0	36,5	53,9	57,6	64,0	94,8	386
Reykjavík		74,7	160,4	324,0	327,7	698,2	1996,4	2.991,9	2.372,3	991,8	9.937
Suðurland	59,6	77,8	149,6	117	237,5	348,2	1420,6	1596,0	1373,0	1182,9	6.637
Suðurnes	97,3	330,1	2314	382,3	413,0	537,6	2.488,2	5.445,7	4.853,4	1200,9	15.980
Vestfirðir	10,2	30,5	52,3	102,6	24,0	88,5	116,4	86,2	213,3	230,2	954
Vesturland	312	30,2	46,2	93,0	188,9	367,0	513,1	1509,8	867,6	824,7	4.422
Samtals	394,0	950,0	1367,2	2.232,8	1895,9	4.622,8	9.179,8	15.169,5	15.253,6	6.022,6	57.088

2. Hverjir voru kaupendur? Upplýsingar óskast um annars vegar einstaklinga og hins vegar fyrirtæki og eignarhald þeirra.

Svarið er sett fram með hliðsjón af því hvort kaupendur voru lögaðilar eða einstaklingar. Jafnframt er svarið sundurliðað eftir því með hvaða hætti sala eignanna fór fram.

Í eftirfarandi töflu kemur fram fjöldi seldra eigna hvert ár og hvort lögaðilar eða einstaklingar keyptu.

Hverjir kaupa og söluleið	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Samtals
Einstaklingar											
Fasteignasölur selja - einstaklingar kaupa	49	73	109	113	104	141	383	430	383	216	2.001
Lögaðilar											
Eignir seldar sveitarfélögum						3	4	44	9	13	73
Fasteignasölur selja - lögaðilar kaupa	10	28	23	41	21	167	229	135	148	60	862
Eignir seldar í eignasóðnum 2015 - lögaðilar kaupa								286			286
Eignir seldar í eignasóðnum 2016 - lögaðilar kaupa									345	8	353
Samtals	59	101	132	154	125	311	616	895	885	297	3.575

Í töflunni kemur fram að 2.863 af 3.575 eignum voru seldar í stakstæðri sölu í gegnum fasteignasölur um land allt, eða rúmlega 80% seldra eigna sjóðsins þetta tímabil.

Varðandi nánari tilgreiningu á kaupendum er nú unnið að því að afla álits Persónuverndar um afhendingu upplýsinga um fasteignakaup einstaklinga en slíkar upplýsingar eru upplýsingar sem varða fjárhagsmálefni einstaklinga og fellur miðlun þeirra þar með undir lög um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga, nr. 77/2000. Sama gildir um eignarhald einstaklinga á félögum og mun sjóðurinn því að svo stöddu ekki birta upplýsingar þar um fyrr en niðurstaða Persónuverndar liggur fyrir. Ráðuneytið hefur einnig óskað eftir því við sjóðinn að þær upplýsingar sem heimilt verði að birta opinberlega verði gerðar aðgengilegar á heimasíðu sjóðsins þegar niðurstaða liggur fyrir.