



Varasjóður húsnæðismála

Ársskýrsla 2013

Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur.....	2
Samantekt	3
Um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála.....	4
Viðbótarlán við lok árs 2013	4
Viðbótarlán í frystingu við árslok 2013	6
Vanskil á viðbótarlánum	7
Frystingarbeiðnir	8
Fjármögnun Varasjóðs	10
Yfirlit yfir söluframlög árin 2002 - 2013	10
Söluframlög 2013	11
Yfirlit yfir rekstrarframlög árin 2002 - 2013.....	13
Tryggingarsjóður byggingargalla	14

Yfirlit yfir myndir og töflur

Tafla 1. Viðbótarlán við árslok 2013 eftir landsvæðum.....	5
Mynd 1. Fjöldi viðbótarlána.....	5
Mynd 2. Fjöldi frystra viðbótarlána	6
Mynd 3. Fryst lán eftir landsvæðum á árunum 2011 til 2013	6
Mynd 4. Vanskil viðbótarlána 2013	7
Mynd 5. Vanskil 2013 eftir svæðum.....	7
Mynd 6. Hlutfall landsvæða í vanskilum 2013	8
Tafla 2. Frystingarbeiðnir 2013.....	9
Tafla 3. Fjármögnun Varasjóðs í milljónum frá 2002 til 2013	10
Mynd 7. Söluframlög eftir landsvæðum – 2002 til 2013	10
Mynd 8. Hlutfall söluframlag eftir landsvæðum 2002 til 2013.....	11
Tafla 4. Söluframlög eftir landsvæðum 2013	12
Tafla 5. Söluframlög eftir sveitarfélögum 2013	12
Tafla 6. Rekstrarframlög árunum 2002 - 2008	13
Tafla 7. Framlög úr Tryggingarsjóði byggingargalla 2002-2011	14

Samantekt

Árið 2013 greiddi Varasjóður húsnæðismála út 46 milljónir króna vegna sölu sveitarfélaga á félagslegum íbúðum. Ekki hafa verið greidd framlög vegna rekstrarhalla eða auðra íbúða sveitarfélaganna frá árinu 2008.

Frá því að Varasjóður húsnæðismála hóf störf árið 2002 hefur sjóðurinn veitt framlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins að fjárhæð 2.272,5 milljónir króna. Á tímabilinu 2002–2013 námu söluframlög 1.728,9 milljónum króna vegna sölu á 482 íbúðum og rekstrarframlögin 543,6 milljónum króna frá 2002 til ársloka 2008. Einnig hafa 5,2 milljónir króna runnið til niðurrifs á ónýtu húsnæði. Ráðgjafarnefnd Varasjóðs tók ákvörðun um að hætta veitingu rekstrarframlaga á árinu 2009 þar sem ekki var talið að fjárhagsstaða Varasjóðs leyfði slíkt.

Við lok ársins 2013 höfðu um 10.240 af 13.500 viðbótarlánum verið greidd upp eða 76%. Eftir standa 3.260 viðbótarlán að fjárhæð 9,9 milljarðar króna þann 31. desember 2013. Af þessum 3.260 viðbótarlánnum eru 26 lán alls í frystingu við lok ársins 2013. Eftirstöðvar frystra viðbótarlana eru að fjárhæð 97 milljónir eða 1,01% af eftirstöðvum allra viðbótarlana.

Alls hafa verið gjaldfærðar 101,5 milljónir króna vegna 63 viðbótarlana sem töpuðust á tímabilinu 2002–2010. Íbúðalánasjóður hefur sett fram kröfur á Varasjóð húsnæðismála vegna 36 tapaðra viðbótarlana frá árinu 2010 fram til apríl 2013.

Könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga við árslok 2013 leiddi í ljós að íbúðum sem staðið hafa auðar lengur en sex mánuði hefur fækkað verulega frá fyrra ári. Þær voru 4 eða 14 íbúðum færri en á árinu 2012. Íbúðum sem staðið hafa auðar í 1 ár eða lengur hefur einnig fækkað mikið. Þær voru 31 á árinu 2011 en átta við lok árs 2012 en þrjár í lok árs 2013, tvær í Fjallabyggð og ein í Sveitarfélaginu Skagafirðir. Á árunum 2006 og 2007 greiddi Varasjóður söluframlög vegna 237 íbúða. Á sama tíma fækkaði íbúðum sem staðið höfðu auðar í 6 mánuði úr 113 íbúðum árið 2005 í 26 við árslok 2008. Þakka má þennan mikla árangur sem hefur náðst í fækkun auðra íbúða með sölu félagslegra íbúða á almennum markaði sem sveitarfélögin, sem hlut áttu að máli, hefðu aldrei getað nema með tilstuðlan og veitingu söluframlags frá Varasjóði húsnæðismála. Vandamál vegna auðra íbúða eru því nánast horfin, frá því að vera mjög íþyngjandi til þess að teljast vera lítil í rekstri þessa málaflökks hjá sveitarfélögum í landinu. 20 sveitarfélög nefndu vandamál við rekstur leiguíbúða. Öll nefndu að megin ástæða vandamála væru að leigutekjur stæðu ekki undir rekstri.

Þegar spurt var um stöðu á húsnæðismarkað nefndu 32 af 40 sveitarfélögum sem svöruðu þeirri spurningu að skortur væri á húsnæði. 7 sveitarfélög sögðu að staðan væri í jafnvægi og aðeins eitt sveitarfélag (Reykjanes) taldi að offramboð væri á leiguhúsnæði. Af þeim 32 sveitarfélögum sem nefna skort á húsnæði ætla einungis 5 þeirra að fjölga íbúðum með nýbyggingum, kaupum eða leigu á húsnæði til að auka framboð leiguíbúða þrátt fyrir viðvarandi skort á húsnæði og að biðtími og biðlistar eftir íbúð séu langir. Samkvæmt könnuninni voru 1.795 umsóknir lagðar inn til sveitarfélaga um félagslegt húsnæði og á biðlista um áramótin var 1.151 umsókn, þar af voru 843 á biðlista hjá Félagsbústöðum í Reykjavík og 106 í Reykjanesbæ.

Í könnuninni segjast 6 sveitarfélög ætla að selja 17 eignir en í könnun frá árinu 2012 voru þessi sveitarfélög 26 og höfðu þá uppi áform um að selja 70 leiguíbúðir. Ólíkar ástæður geta legið að baki vilja þessara 6 sveitarfélaga til að selja félagslegar leiguíbúðir. Þau sveitarfélög sem vilja selja eru Reykjavík, Dalvíkurbyggð, Fjallabyggð og Sveitarfélögin Skagafjörður og Hornafjörður.

Nánari upplýsingar um könnun á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga er að finna á vef Velferðarráðuneytisins, <http://www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/skyrslur/>

Um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála

Árið 2013 var ellefta starfsársjóðsins, en hann tók til starfa 1. ágúst 2002. Starfsemi sjóðsins er byggð á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum og í samræmi við reglugerð nr. 656/2002, með síðari breytingum. Sjóðurinn hefur starfað samkvæmt samkomulagi þáverandi félags- og tryggingamálaráðuneytis, fjármálaráðuneytis og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 4. apríl 2002, sem endurnýjað var árið 2006 til ársloka 2009. Gert var nýtt samkomulag um sjóðinn 23. nóvember 2010 sem meðal annars fól í sér að Samband íslenskra sveitarfélaga sér eitt um að fjármagna rekstrarframlag til hans. Þetta samkomulag var endurnýjað en rann út í árslok 2013.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála er skilgreint í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 en hann á að:

- Veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma.
- Veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði.
- Hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána.
- Hafa umsýslu með Tryggingarsjóði byggingargalla.
- Veita þeim sveitarfélögum ráðgjöf og leiðbeiningar sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða og hagræða í rekstri þeirra.
- Sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Fram til ársloka 2007 var sjóðnum heimilt að koma að niðurgreiðslu lána á húsnæði sem ákveðið hafði verið að úrelða.

Samkvæmt lögum um húsnæðismál skipar velferðarráðherra sjóðnum ráðgjafarnefnd til fjögurra ára í senn og var hún síðast skipuð í júní 2010. Nefndarmenn eru: Ingi Valur Jóhannsson formaður, deildarstjóri í velferðarráðuneytinu, skipaður af velferðarráðherra. Guðfinna M. Hreiðarsdóttir varaformaður, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Skúli Þórðarson, sveitarstjóri Húnaþings vestra, tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Anna Guðrún Edvardsdóttir, formaður Fjórðungssambands Vestfirðinga, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Hlynur Hreinsson, sérfræðingur í fjármálaráðuneytinu, tilnefndur af fjármálaráðuneytinu. Hlynur lét af stöfum fyrir nefndina við árslok 2012. Elín Guðjónsdóttir, varafulltrúi Hlyns, tók sæti hans í ráðgjafarnefndinni. Ráðgjafarnefndin hélt sex reglulega fundi auk ársfundar á árinu 2013.

Varasjóður húsnæðismála er samkvæmt samningi vistaður hjá Íbúðalánasjóði á Sauðárkróki og hefur aðsetur sitt þar. Framkvæmdastjóri sjóðsins er Guðni Kristjánsson.

Viðbótarlán við lok árs 2013

Í árslok 2013 eru 3.260 lán eða 24,1% af þeim 13.500 viðbótarlánunum sem gefin voru út. Uppreiknaðar eftirstöðvar voru 9.905 milljónir króna. Á sama tíma voru 26 lán í frystingu eða 0,8%. Uppreiknaðar eftirstöðvar frystra lána voru 97 milljónir eða 1% af eftirstöðvum allra viðbótarlána. Við árslok 2013 eru 60,6% viðbótarlána með veð í eignum á höfuðborgarsvæðinu en það er nánast sama hlutfall og var á árinu 2012 (60,8%)

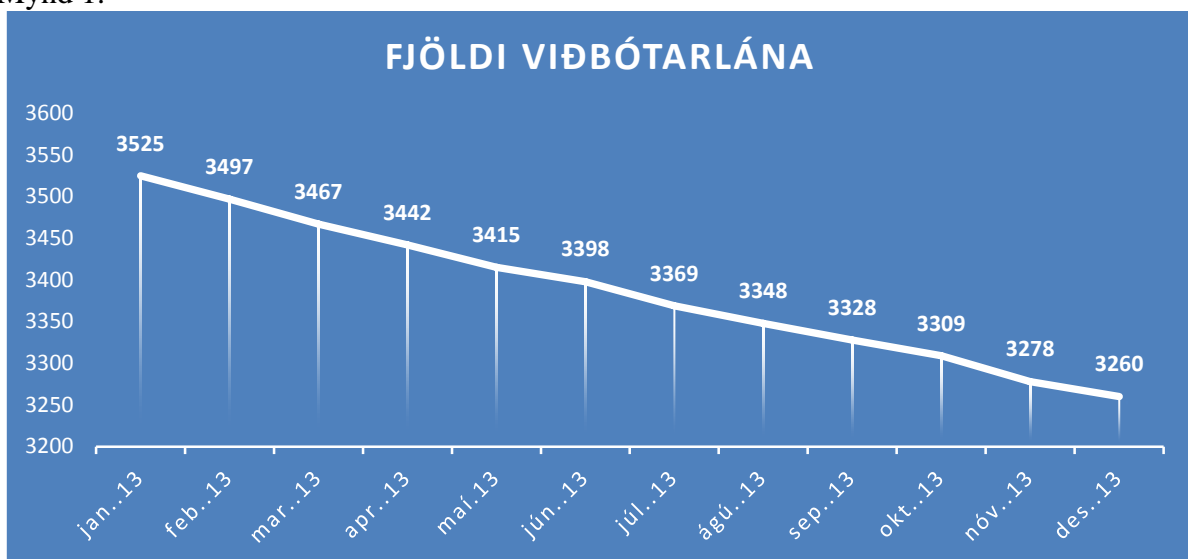
Tafla 1 sýnir fjölda viðbótarlána, eftirstöðvar, fjölda lána í frystingu og eftirstöðvar þeirra eftir landsvæðum við árslok 2013.

Tafla 1.

Viðbótarlán við árslok 2013 eftir landsvæðum					
Landsvæði	Fjöldi lána	Hlutfall	Eftirstöðvar í milljónum	Fjöldi lána í frystingu	Eftirstöðvar frystra lána í milljónum
Austurland	125	3,8%	305,4	1	4,7
Höfuðborgarsvæði	1.976	60,6%	6.426,7	19	68,4
Norðurland eystra	359	11,0%	973,9	3	13,0
Norðurland vestra	64	2,0%	140,1		
Reykjanes	285	8,7%	858,2	1	4,4
Suðurland	208	6,4%	557,3		
Vestfirðir	95	2,9%	220,4	1	3,2
Vesturland	148	4,5%	423,4	1	3,2
Samtals:	3.260	100%	9.905	26	97

Á árinu 2013 voru 282 viðbótarlán greidd upp eða 8% af þeim 3.542 viðbótarlánunum sem voru til við lok árs 2012. Uppgreiðslur viðbótarlána hafa vaxið hröðum skrefum. Hlutfallslega voru fleiri viðbótarlán greidd upp á árinu 2013 en á árinu 2012 eða um 10% fleiri. Viðbótarlánunum fækkaði um 257 á árinu 2012. Ástæður aukningar á uppgreiðslu viðbótarlána eru ekki ljósar, en líklegra skýringa er að leita í aukningu á endurfjármögnun banka á húsnæðislánum með tilkomu óverðtryggðra húnæðislána og auknum fjölda fullnustueigna Íbúðalánasjóðs. Tíðni uppgreiðslna er meiri fyrripart ársins eins og síðustu mánuðir ársins 2012 bentu til. Á fyrri helmingi ársins eru heldur fleiri lán greidd upp eða 144 á móti 138 uppgreiddum lánunum á þeim síðari. Breytingar á fjölda viðbótarlána má sjá á mynd 1.

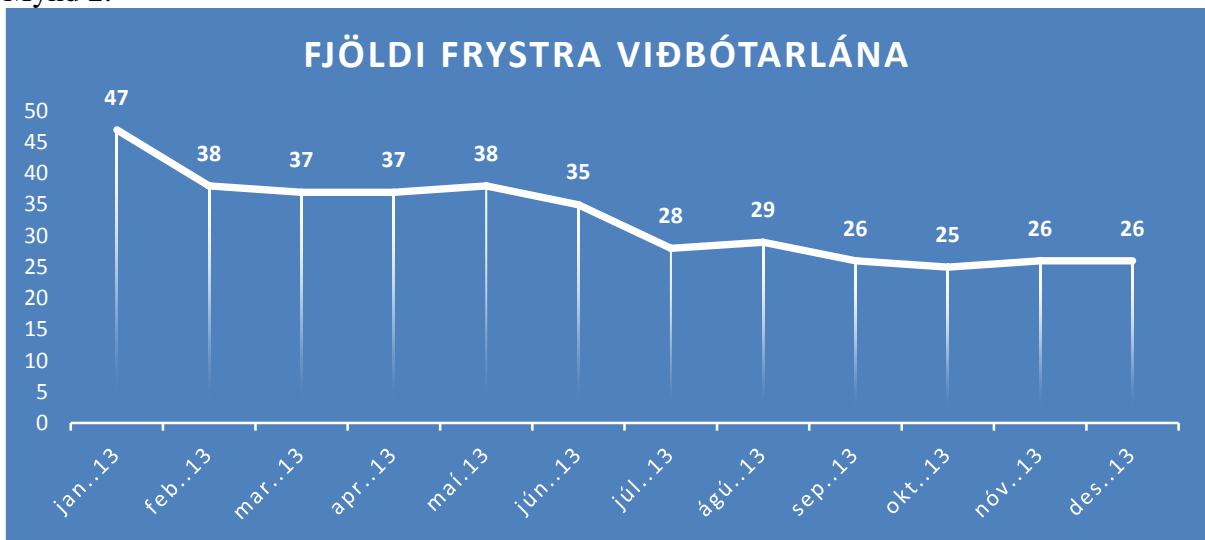
Mynd 1.



Viðbótarlán í frystingu í árslok 2013

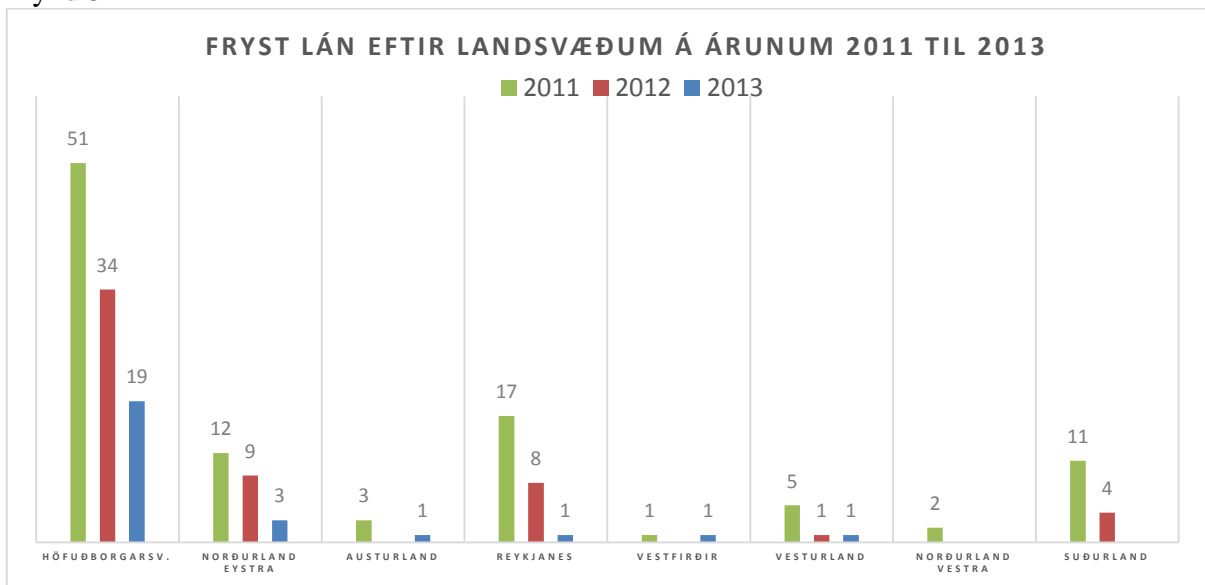
Viðbótarlánnum í frystingu hélt áfram að fækka á árinu 2013. Alls fækkaði þeim um 30 á árinu og voru 26 í lok árs eða rúmlega helmingi færri en í lok árs 2012. Þess má geta að fryst viðbótarlán voru flest 207 í byrjun árs 2011 og hefur þeim því fækkað um 181 eða 87% frá þeim tíma. Minni notkun þessa greiðsluerfiðleikaúrræðis, undanfarin tvö ár, má að einhverju leyti rekja til úrræða sem gripið var til vegna skuldavanda heimila í kjölfar efnahagshrunsins, þar má nefna greiðsluaðlögun, sértæka skuldaaðlögun og lækkun fasteignaveðlána niður í 110% af fasteignamati. Einnig hafa breytingar á vinnureglum Íbúðalánasjóðs dregið úr fjölda samþykktra umsókna, þ.e. frystingu lána. Allar beiðnir um frystingar eru lagðar fyrir sérstaka greiðsluerfiðleikanefnd hjá Íbúðalánasjóði. Á mynd 2 má sjá breytingu á fjölda lána í frystingu á árinu 2013.

Mynd 2.



Frystum lánnum fækkar um 76 frá árslokum 2011 til ársloka 2013 eða um 75%. Eins og sjá má á mynd 3 hér fyrir neðan fækkar frystum lánnum á Höfuðborgarsvæðinu um 32 eða um 63% á tímabilinu. Einungis eitt lán er í frystingu í lok árs 2013 á Reykjanesi en þau voru 17 í árslok 2011. Fækkun frystra lána á Reykjanesi er því 94%. Á Norðurlandi eystra eru fryst lán 3 í lok árs 2013 og hafði fækkað um 9 frá 2011 eða um 75%.

Mynd 3



Engin lán eru í frystingu á Norðurlandi vestra og á Suðurlandi. Á Austurlandi og á Vestfjörðum er sitt hvort lánið í frystingu á árinu 2013 en ekkert lán þar var í frystingu á árinu 2012.

Vanskil á viðbótarlánnum

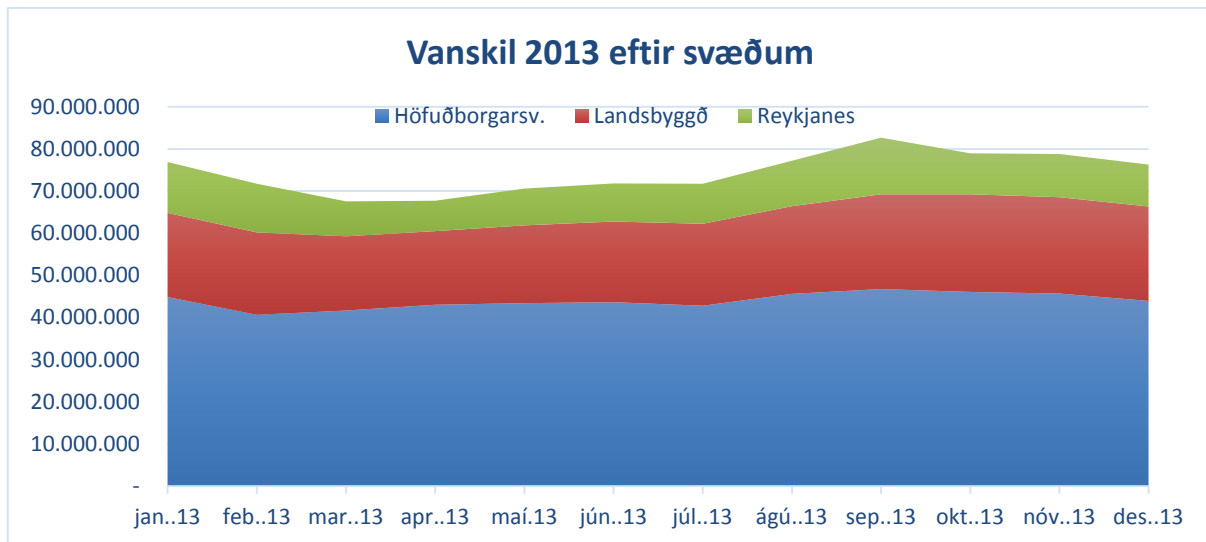
Vanskil á viðbótarlánnum voru að fjárhæð 38,3 milljónir króna í upphafi árs 2010. Frá þeim tíma jukust þau verulega og náðu hámarki í september 2013 þegar þau námu 82,7 millj. Þessi aukning vanskila jafngildir 116% hækkun. Vanskil drógust saman um 13 milljónir frá áramótum og fram til aprílloka en jukust svo aftur og náðu hámarki í september eins og áður sagði. Frá þeim tíma hafa vanskil síðan dregist saman um 8% og voru við árslok 76,4 milljónir eða svipuð og í upphafi árs.

Mynd 4.



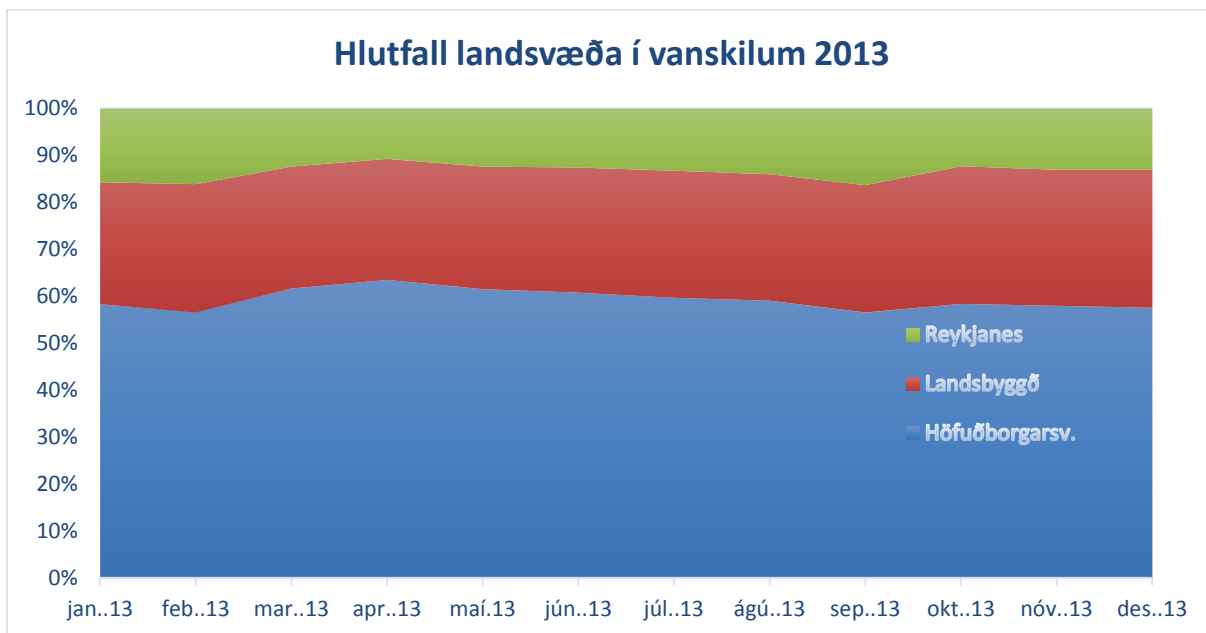
Mynd 5 sýnir þróun vanskila eftir landsvæðum á árinu 2013. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Kópavogur, Hafnarfjörður, Seltjarnarnes, Garðabær og Mosfellsbær. Reykjanes nær yfir sveitarfélögin vestan Hafnarfjarðar með ströndinni til og með Grindavík. Landsbyggðin er því skilgreind sem önnur sveitarfélög utan Höfuðborgarsvæðis og Reykjanes.

Mynd 5



Vanskil á Höfuðborgarsvæði og á Reykjanesi eru heldur lægri í lok árs 2013 en þau voru í byrjun árs. Munur þar á er samtals um 3 milljónir eða um 5% minni vanskil. Á sama tíma hafa vanskil á landsbyggðinni vaxið um 2,5 milljónir eða um 12%. Þessa þróun má sjá á mynd 6

Mynd 6



en þar má sjá að hlutfall Reykjanes í heildarvanskilum fer niður í 11% í apríl en er hæst í 16% í janúar, febrúar og september. Í lok árs er hlutfallið 13% eða 3 prósentustigum lægra en í byrjun árs. Til Höfuðborgarsvæðisins má rekja 58% vanskila í lok árs sem er sama hlutfall og í byrjun árs. Hlutfallið sveiflast innan ársins en það fer hæst í 64% í apríl en lægst í 57% í febrúar og í september.

Frystingarbeiðnir 2013

Ráðgjafarnefndinni bárust á árinu 2013 alls 34 beiðnir um skilmálabreytingu á viðbótarlánnum sem fólu í sér að greiðslum afborgana og vaxta er frestað; að viðbótarlánið er fryst. Beiðnin felur venjulega í sér að frysting standi yfir í 12 mánuði. Heimilt er að frysta lán í allt að þrjú ár, eitt ár í senn að undangenginni umsókn. Ráðgjafarnefndin samþykkti allar beiðnir um frystingu sem henni bárust á árinu 2013. Beiðnum fækkaði um 41 milli ára 2012 og 2013 eða um 55%. Tafla 2. sýnir fjölda beiðna og upplýsingar um meðaltal fasteignamats, veðhæfi, veðskulda, veðhlutfalls og fjárhæð viðbótarláns í milljónum. Alls bárust 23 beiðnir um frystingu viðbótarláns frá Höfuðborgarsvæðinu eða 68%. Er það 7 prósentustigum hærra en hlutfall sama svæðis í öllum viðbótarlánnum (sjá töflu 1). Beiðnum um frystingu af Höfuðborgarsvæðinu fækkaði um 24 frá árinu 2012 eða um ríflega helming. Mikil fækkun er á beiðnum um frystingu milli ára 2012 og 2013, en beiðnum fækkar um 41 eða um 55%.

Tafla 2.

Frystingarbeiðnir 2013							
Landsvæði	Fjöldi beiðna	Hlutfall	Meðaltal í milljónum				Veðsetning
			Meðal FMR-mat	Veðhæfi	Viðbótarlán	Veðskuldir	
Austurland	1	2,9%	9,8	10,5	4,6	13,1	124%
Höfuðborgarsvæði	23	67,6%	16,9	19,4	3,5	17,2	88%
Norðurland eystra	3	8,8%	19,2	22,0	4,0	19,8	90%
Norðurland vestra	1	2,9%	7,1	7,8	3,1	13,6	175%
Reykjanes	3	8,8%	13,7	15,5	3,2	14,4	93%
Suðurland	2	5,9%	16,1	18,3	2,9	15,2	83%
Vesturland	1	2,9%	10,1	10,9	3,0	11,1	102%
	34	100%	13,3	14,9	3,5	14,9	108%

Hlutfallslega mesta fækkun beiðna er af Norðurlandi eystra en þar fækkar beiðnum um 9 eða 75%. Beiðnum um frystingu af Reykjanesi fækkar um 8 eða 72%. Hæsta veðhlutfallið er vegna einnar eignar á Norðurlandi vestra og annarrar á Austurlandi. Hæsta meðalveðhæfi eigna er á Norðurlandi eystra 22 milljónir en á Höfuðborgarsvæðinu 19,4 milljónir, sem er litlu hærra en á árinu 2012 sem þá var 19,1 milljón. Heildar veðskuldir eru hæstar að meðaltali á Norðurlandi eystra, eða 19,8 milljónir, en á Höfuðborgarsvæðinu eru meðalveðskuldir 17,2 milljónir. Að meðaltali hvílir hæsta viðbótarlánið á húsnæði á Norðurlandi eystra en þar á eftir á Höfuðborgarsvæðinu.

Engin beiðni um frystingu á viðbótarláni barst frá Vestfjörðum á árinu 2013.

Fjármögnun Varasjóðs

Frá stofnun Varasjóðs húsnæðismála hafa sjóðnum verið markaðir tekjustofnar til greiðslu á sölu- og rekstrarframlögum. Á árunum 2002-2006 naut sjóðurinn framlags úr Tryggingarsjóði byggingargalla. Með lagasetningu 2004 fékk sjóðurinn heimild til að nýta raunvexti vegna umsýslu með varasjóði viðbótarlána til annarra verkefna sjóðsins. Árin 2005-2007 fékk sjóðurinn heimild til að ganga á eigið fé varasjóðs viðbótarlána til greiðslu á sölu og rekstrarframlögum. Framlag sveitarfélaga hefur verið 20 milljónir frá stofnun og framlag ríkissjóðs 60 milljónir fram til ársins 2010 en þá var það lækkað um helming, í 30 milljónir árin 2010 og 2011. Í samkomulagi milli ríkisvaldsins og sveitarfélaga um verkefnaflutning, sem gert var í september 2011 og tók gildi um áramót 2012, var ákvæði um að sveitarfélög fjármögnuðu að öllu leyti verkefni Varasjóðs.

Varasjóður hafði 50 milljónir króna til greiðslu söluframlaga á árinu 2013 auk vaxta, samkvæmt samkomulagi frá janúar 2012 milli félags- og tryggingamálaráðherra og

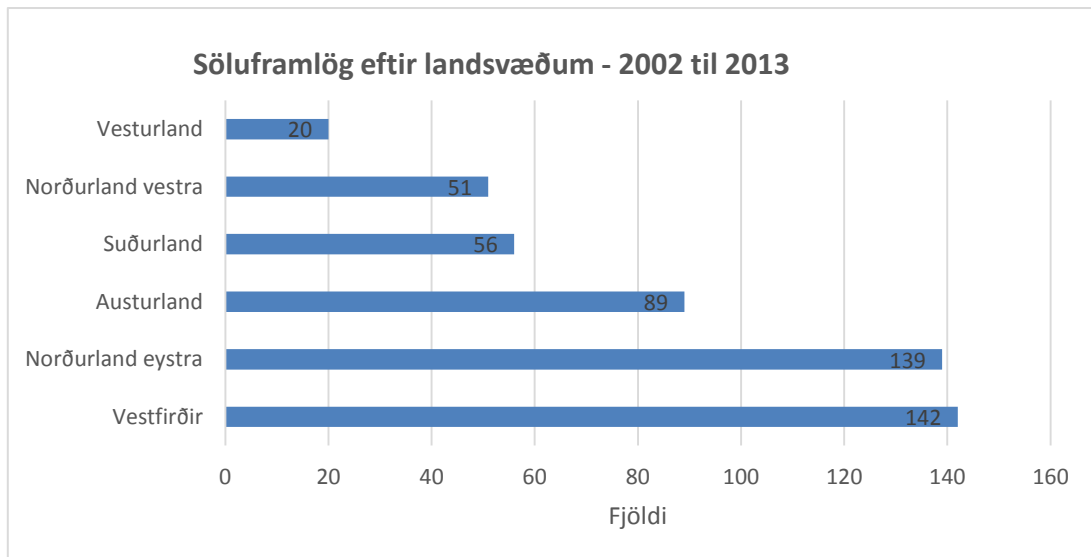
Fjármögnun Varasjóðs í milljónum frá 2002 til 2013

Ártal	Tryggingarsj. byggingargalla	Ríkis sjóður	Sveitar félög	Vextir	Varasjóður viðbótarlána	Samtals
2002	60	60	20			140
2003	60	60	20			140
2004	60	60	20	69		209
2005	60	60	20	60	280	480
2006	60	60	20	31	280	451
2007		60	20	36	280	396
2008		60	20	-		80
2009		60	20	11		91
2010		60	20	13		93
2011		30	20	2		52
2012		-	50	-		50
2013			50	-		50
Alls:	300	570	300	222	840	2.232

fjármálaráðherra, fyrir hönd ríkissjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga. Sjóðurinn nýtti ekki heimild sína til að nota vaxtatekjur til greiðslu söluframlaga á árinu 2013 frekar en á árunum 2011 og 2012.

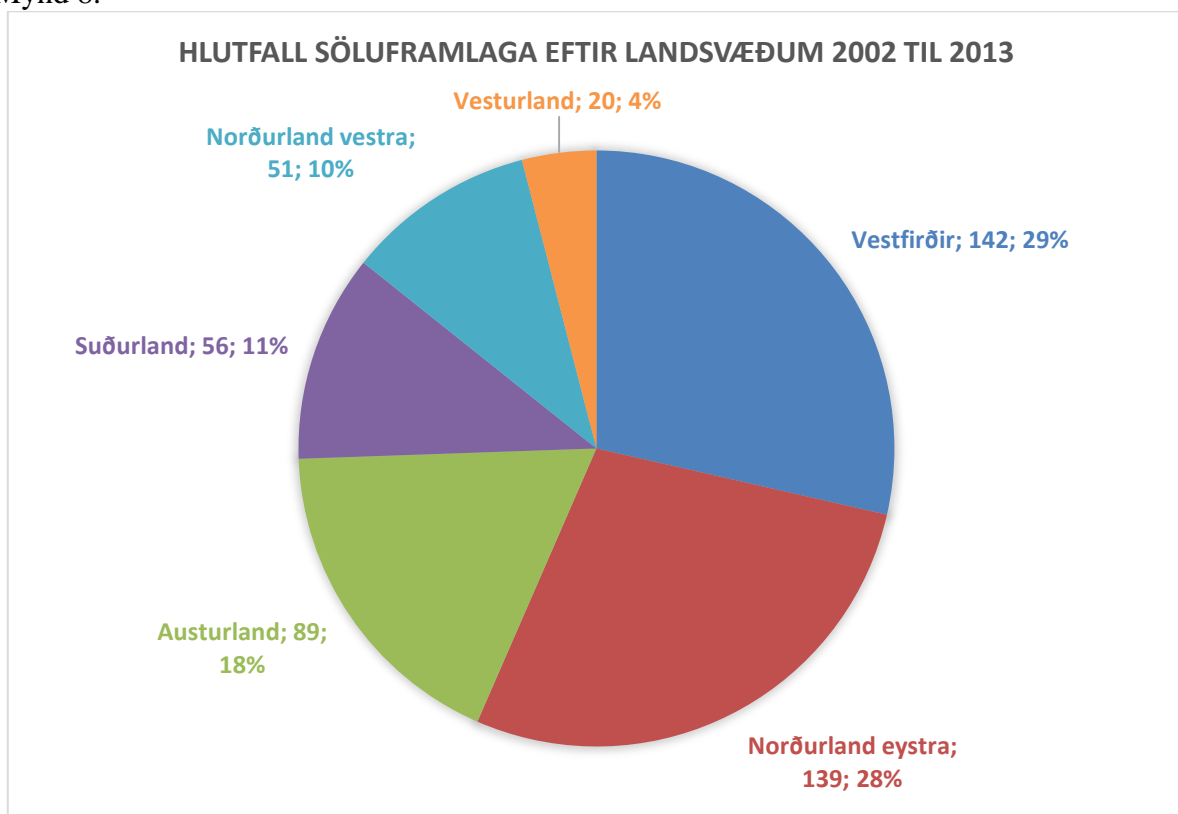
Yfirlit yfir söluframlög árin 2002-2013

Frá 2002 til og með 2013 hefur Varasjóður greitt til sveitarfélagasöluframlög að fjárhæð 1.729 milljónir króna vegna 482 íbúða. Dreifing söluframlaga eftir landsvæðum má sjá á mynd 7, en hún sýnir fjölda framlaga eftir landsvæðum frá stofnun Varasjóðs 2002. Mynd 7



Eins og sjá má á mynd 8 hafa söluframlög vegna 281 eigna af 497 eða 57% farið til tveggja landsvæða, Vestfjarða og Norðurlands eystra.

Mynd 8.



Söluframlög 2013

Við stofnun Varasjóðs húsnæðismála var heimilt að veita 70 milljónum króna til framlaga vegna sölu á félagslegu leiguhúsnæði. Með breytingu á reglugerð nr. 1180/2005 var heimilað að nýta raunvexti sjóðsins til greiðslu söluframlaga. Í árslok 2005 var sjóðnum að auki heimilt að nýta 280 milljónir króna af höfuðstól varasjóðs viðbótarlána til framlaga á árunum 2005–2007. Við breytinguna margfölduðust söluframlög næstu ár þar á eftir og voru um og yfir 400 milljónir króna árin 2005 og 2006 og um 275 milljónir króna árið 2007. Varasjóður hafði 50 milljónir króna til greiðslu söluframlaga á árinu 2013 eða sömu fjárhæð og árin 2011 og 2012.

Ráðgjafarnefnd samþykkti breyttar reglur vegna úthlutunar söluframlaga á árinu 2011. Breytingin fólst í að hlutfall söluframlags skildi fara úr 90%¹ af mismun á söluverðmæti, auk kostnaðar vegna sölunnar og uppgreiðsluverðmætis áhvílandi láns frá Byggingarsjóði verkamanna, í 55%. Hlutfallið var ákveðið 55% með hliðsjón af fjölda umsókna á árunum þar á undan og afgreiddum og samþykktum söluframlögum. Samkvæmt sömu reglum var ákveðið að jafna niður eftirstöðvum ráðstöfunarfjár ársins á afgreiddar og samþykktar umsóknir ársins. Með þessari breytingu var vonast til að sjóðurinn gæti sinnt sínu hlutverki, í ljósi skertra fjárheimilda og tryggt að fjármunum væri deilt hlutfallslega jafnt á umsóknir.

Alls bárust 17 umsóknir á árinu 2013, þrjár þeirra uppfylltu ekki skilyrði fyrir greiðslu söluframlags. Alls var sótt um framlög að fjárhæð 46.026.959 krónur miðað við 90% af mismun á söluverðmæti auk kostnaðar vegna sölunnar og uppgreiðsluverðmætis áhvílandi lána. Varasjóður greiddi 90% söluframlag vegna sölu á félagslegu íbúðarhúsnæði á almennan markað á árinu 2013. Á árunum 2011 og 2012 voru 50 milljónir króna til ráðstöfunar í söluframlög. Heildarfjárhæð umsókna var umfram þá fjárhæð. Kom því til skerðingar á framlaginu, bæði árin, miðað við hámarks söluframlag samkvæmt 13. grein reglugerðar nr.656/2002. Skiptingu söluframlaga ársins 2013 eftir landsvæðum má sjá í töflu 4.

Tafla 4.

Söluframlög 2013 eftir landsvæðum.				
Landsvæði	Fjöldi eigna	90% framlag	Afgreidd framlög kr.	Meðal framlag kr.
Vestfirðir	3	15.438.943	15.438.943	5.146.314
Norðurland vestra	4	11.556.336	11.556.336	2.889.084
Vesturland	1	1.676.849	1.676.849	1.676.849
Norðurland eystra	6	17.354.831	17.354.831	2.892.472
Samtals:	14	46.026.959	46.026.959	3.287.640

Í töflu 5 má sjá upplýsingar um fjölda umsókna og framlög eftir sveitarfélögum.

Tafla 5.

Söluframlög 2013 eftir sveitarfélögum.			
Sveitarfélag	Fjöldi eigna	Framlög kr.	Meðal framlag kr.
Blönduós bær	2	6.470.039	3.235.020
Fjallabyggð	1	5.128.085	5.128.085
Vesturbyggð	3	15.438.943	5.146.314
Dalvíkurbyggð	4	8.788.589	2.197.147
Húnaþing vestra	1	4.698.605	4.698.605

¹Samkvæmt 13. grein reglugerðar nr.656/2002 um framlög vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði getur framlag Varasjóðsins orðið **allt að** 90%.

Húsavík	1	3.438.157	3.438.157
Borgarbyggð	1	1.676.849	1.676.849
Svf.Skagafjörður	1	387.692	387.692
Samtals	14	46.026.959	2.261.456

Yfirlit yfir rekstrarframlög árin 2002 til 2013

Á árinu 2009 samþykkti Ráðgjafarnefndin að loka fyrir umsóknir til rekstrarframlaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem staðið hafa auðar í lengri tíma. Varasjóður húsnæðismála greiddi síðast rekstrarframlög að fjárhæð 69,2 milljónir vegna ársins 2008.

Ráðgjafarnefndin hefur ekki greitt rekstrarframlög vegna félagslegra íbúða frá þeim tíma, þar sem ekki var ráðlegt að ganga á eigið fé sjóðsins með álíka hætti og gert hafði verið á árunum 2004 til 2007 með heimild í lögum. Engin breyting var gerð á ákvörðun Ráðgjafarnefnda frá árinu 2009 um greiðslur rekstrarframlaga á árinu 2013.

Tafla 6 sýnir yfirlit rekstrarframlaga sem Varasjóður greiddi út á hverju ári frá árinu 2002 til ársins 2009. Upphæðir eru í milljónum króna.

Tafla 6.

Rekstrarframlög árána 2002 - 2008			
Ártal	Framlag til rekstrar	Á verðlagi des (415,2) 2013	Vísitala des, lok árs
2002	70,0	129,9	223,7
2003	70,0	126,8	229,3
2004	70,0	122,2	237,9
2005	103,8	173,8	248
2006	89,4	139,5	266,1
2007	71,2	105,6	279,9
2008	69,2	89,1	322,3
	543,6	886,9	

Ef framlögin eru reiknuð upp til verðlags (vísitala neysliverðs) í lok árs 2013 þá nemur heildarupphæðin 886,9 milljónum króna.

Tryggingarsjóður byggingargalla

Ábyrgðarskyldur vegna Tryggingarsjóðs byggingargalla féllu úr gildi á árinu 2013.

Tryggingarsjóður byggingargalla var upprunalega settur á laggirnar með lögum nr. 70/1990 um Húsnæðisstofnun og var þar kveðið á um að af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skyldi leggja 1% af byggingarkostnaði í sjóðinn. Með lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, var þessi sjóður lagður niður og vistaður hjá varasjóði viðbótarlána. Færðist hann til Varasjóðs húsnæðismála með breytingu á lögum þann 1. ágúst 2002. Sjóðurinn var, eins og fyrr sagði, lagður niður árið 1998 og var ábyrgðin bundin við 15 ára tímabil.

Tryggingarsjóður byggingargalla bætti það tjón sem sannanlega var tilkomið vegna galla á íbúðum, byggðum af sveitarfélögum, sem ekki var unnt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Þau skilyrði voru nánar skilgreind í 26. grein reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála.

Eins og sjá má í töflu 7 rann stærsti hluti greiðslna vegna byggingargalla til þriggja af stærstu sveitarfélögum landsins, Reykjavíkurborgar, Kópavogsbæjar og Akureyrarkaupstaðar

Tafla 7.

Framlög Tryggingarsjóðs byggingargalla			
Sveitarfélag	Fjöldi íbúða	Fjárhæðir	Hlutfall
Reykjavík	225	33.506.231	68,1%
Kópavogur	60	6.129.973	12,5%
Blönduós	1	47.111	0,1%
Akureyri	24	8.970.530	18,2%
Rangárþing	1	556.073	1,1%
Samtals:	311	49.209.918	100%

Á árinu 2013 barst engin umsókn um greiðslur vegna byggingargalla. Á tímabilinu frá 2002 til ársloka 2013 var sex umsóknum synjað.

Með lögum nr. 120/2004, sem samþykkt voru á Alþingi undir lok ársins 2004, gat ráðgjafarnefnd fært raunvexti vegna umsýslu með Tryggingarsjóð byggingargalla til annarra verkefna sjóðsins.

Ábyrgðarskyldum Tryggingarsjóðs byggingargalla lauk í árslok 2013 eins og áður sagði en eigið fé hans rennur til Varasjóð húsnæðismála.