



Sýslumaðurinn í Keflavík

**Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis
á Suðurnesjum 2001 – 2011**

Lára Kristín Sturludóttir
Desember 2012

Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis á Suðurnesjum 2001–2011. Skýrsla, desember 2012.

Lára Kristín Sturludóttir

2. útg. Sýslumaðurinn í Keflavík

Vatnsnesvegi 33

230 Keflavík

Sími: 420 2400

Bréfasími: 420 2401

Netfang: keflavik@sylumenn.is

Veffang: <http://www.sylumenn.is/sylumadurinn/Keflavik/>

Almennur fyrirvari:

Komi í ljós misræmi milli textans í netútgáfu skýrslunnar á vef útgefanda og útprentaðs texta, skal sá fyrirnefndi gilda.



SAMANTEKT

Rannsóknin sem hér greinir frá fjallar um nauðungarsölu íbúðarhúsnæðis á Suðurnesjum og nær yfir tímabilið 2001–2011. Á tímabilinu voru 840 íbúðir á Suðurnesjum seldar á nauðungarsölu, þar af voru 595 (71%) í eigu einstaklinga á móti 245 (29%) í eigu lögaðila. Mikil aukning varð í nauðungarsölu árið 2008 og árið 2012 hefur hún enn ekki dregist saman í heild. Þó er þar að nefna að nauðungarseldum íbúðum einstaklinga fækkaði mikið milli 2010 og 2011, úr 215 íbúðum í 120 en á sama tíma fjölgaði nauðungarseldum íbúðum lögaðila úr 36 í 109 íbúðir.

Alls er 101 nauðungarsöllumál vegna íbúða einstaklinga í frestun vegna greiðsluaðlögunar hjá Umboðsmanni skuldara. Ef ekki kæmi til frestunin væri stórum hluta þessara mála lokið, sennilega mörgum með nauðungarsölu íbúðar, sem dreifst hefði að mestum hluta á árin 2010 og 2011. Á árinu 2012 fór 61 nauðungarsöllumál úr stöðu greiðsluaðlögunar, og í áframhaldandi söluferli.

Hlutfall nauðungarsöllumála sem lauk með sölu eignar, fór á fyrri hluta tímabilsins hæst í 10,5% á ári, en stighækkaði árin 2008–2011 úr 5,8% árið 2007 í tæp 43% 2011.

Í nauðungarsöllum á tímabilinu öllu komu flestar uppboðsbeiðnir frá Íbúðalánasjóði, eða rúmlega 36%, næstflestar eða 18% komu frá viðskiptabönkum og sparisjóðum. Íbúðalánasjóður var jafnframt oftast fyrsti uppboðsbeiðandi í uppboðsmálum og í öðru sæti voru sveitarfélög, yfirleitt vegna vangoldinna fasteignagjalda.

Íbúðalánasjóður var oftast hæstbjóðandi í íbúðir á nauðungarsöllum tímabilsins alls, eða alls í 60% íbúða á tímabilinu. Næstir komu viðskiptabankar og sparisjóðir sem buðu hæst í 22,4% íbúða og fjármögnunarfyrirtæki í 7,4% íbúða. Íbúðalánasjóður keypti sífellt fleiri íbúðir á hverju ári eftir 2008 og jafnframt hærra hlutfall af heildarfjölda íbúða á nauðungarsölu hvers árs.

Fram til ársins 2008 voru heildarfjárhæðir krafna á ári í eignirnar ætíð undir einum milljarði króna, en jukust mikið 2008 samfara auknum fjölda íbúða, og hæst fór heildarfjárhæðin í tæpa níu milljarða króna árið 2010, en lækkar um einn milljarð 2011. Meðalfjárhæðir krafna í íbúðir einstaklinga voru allt frá árinu 2006 á svipuðu róli, eða milli 5 og 5,5 milljónir króna, sem er mikil hækkun frá árunum á undan, með meðalfjárhæðir í kringum þrjár milljónir króna.

Mikill meirihluti nauðungarseldra íbúða á tímabilinu 2007–2011 var keyptur eða byggður 2002 eða síðar. Jafnframt voru 66% af nauðungarseldum íbúðum einstaklinga á tímabilinu aðeins í eigu þeirra í 2–4 ár, og um 20% íbúðanna í 5–7 ár.



Um 470 manns, eða 46% einstaklinganna sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu á tímabilinu öllu, voru skráðir til lögheimilis í hinni nauðungarseldu íbúð á degi sölunnar. Í 320 málum voru eigendur skráðir til heimilis annars staðar, flestir á Suðurnesjum (47%), næstflestir á höfuðborgarsvæðinu (28,5%), í öðrum landshlutum bjuggu 10,5% og tæp 14% bjuggu í útlöndum.

Meðalaldur þeirra einstaklinga sem misstu húsnæði sitt á nauðungarsölu var á öllu tímabilinu um 40 ár og hefur hækkað frá árinu 2009 þegar hann var 36,2 ár, í 40 ár 2010 og 43,3 ár 2011.

Fjölskyldugerð þeirra einstaklinga sem misstu íbúðir sínar á tímabilinu skiptist þannig að í um 40% mála voru eigendur í sambúð eða hjónabandi og í tæpum helmingi málanna, eða 290 málum alls, voru börn á heimilinu, þar af áttu börnin í 131 máli (22%) lögheimili í hinni seldu íbúð.



EFNISYFIRLIT

SAMANTEKT	1
EFNISYFIRLIT	3
TÖFLU- OG MYNDAYFIRLIT	4
FORMÁLI	7
INNGANGUR	9
FERLI NAUÐUNGARSÖLU	10
AÐFERÐ	12
AÐGENGI AÐ GÖGNUM OG UPPRUNI ÞEIRRA	13
<i>Gögn sýslumannsembættisins í Keflavík</i>	14
<i>Gögn frá öðrum aðilum</i>	16
NIÐURSTÖÐUR	17
HEILDARMYND NAUÐUNGARSÖLU FASTEIGNA	17
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI	21
<i>Tengsl íbúða og eigenda</i>	21
<i>Fjölgun íbúðarhúsnæðis</i>	23
<i>Nauðungarsala íbúða sem hlutfall af heildarfjölda íbúða</i>	25
<i>Nauðungarsala eftir eigendum</i>	26
<i>Fjöldi íbúða í eigu sama aðila</i>	28
UPPBOÐSBEIÐNIR OG KRÖFULÝSINGAR	29
<i>Uppboðsbeiðnir</i>	29
<i>Kröfulýsingar</i>	32
HÆSTBJÓÐENDUR OG SÖLUVERÐ ÍBÚÐA	83
TÍMALENGD EIGNARHALDS Á ÍBÚÐARHÚSNÆÐI	95
FRESTIR Í FERLI NAUÐUNGARSÖLU	102
<i>Greiðsluaðlögun</i>	110
EIGENDUR ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS	112
<i>Lögaðilar og einstaklingar</i>	113
<i>Aldur eigenda</i>	114
<i>Fjöldi eigenda</i>	118
<i>Lögheimili og búseta</i>	119
<i>Fjölskyldugerð</i>	126
STAÐA NAUÐUNGARSÖLUMÁLA Í ÁRSLOK 2012	140
UMRÆÐA	142
FJÁRHAGSSTAÐA HEIMILANNA	146
<i>Greiðsluvandi</i>	148
<i>Fjárhagsaðstoð sveitarfélaga og viðtakendur</i>	153
HELSTU ÁHRIFABÆTTIR Á FJÁRHAGSSTÖÐU HEIMILA	156
<i>Aðgengi að lánsfé</i>	157
<i>Tímalína - áhrifabættir fyrir fjárhagsstöðu heimila almennt og á Suðurnesjum sérstaklega</i>	159
<i>Framboð íbúðarhúsnæðis</i>	162
<i>Vinumarkaður</i>	163
<i>Væntingar sem áhrifavaldur</i>	167
ÚRRÆÐI STJÓRNVALDA	168
FÉLAGSVÍSAR OG UPPLÝSINGAR ÚR TÖLVUKERFI SÝSLUMANNA	174
HEIMILDIR	180



TÖFLU- OG MYNDAYFIRLIT

Töflur

Tafla 1. Afdrif nauðungarsöllumála íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á Suðurnesjum 2001–2011.	17
Tafla 2. Íbúðar- og atvinnuhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu.....	19
Tafla 3. Atvinnu- og íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011, eftir eigendum og eignum.	20
Tafla 4. Nauðungarsala íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, eftir ári nauðungarsölu.	20
Tafla 5. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu og eigendum.....	22
Tafla 6. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011 sem hlutfall af öllu íbúðarhúsnæði á Suðurnesjum, skipt eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.	25
Tafla 7. Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis 2001–2011, eftir sveitarfélögum, hverfum og eigendum.	27
Tafla 8. Hlutfall nauðungarsöllumála vegna íbúða einstaklinga sem lauk með sölu íbúðar, eftir sveitarfélögum.	27
Tafla 9. Fjöldi íbúða í eigu sama aðila seldar á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum.	29
Tafla 10. Skipting heimilda í uppboðsbeiðnum vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011.	29
Tafla 11. Fjöldi uppboðsbeiðna* í nauðungarsöllumálum íbúða í eigu einstaklinga.....	30
Tafla 12. Uppboðsbeiðendur að baki uppboðsbeiðnum í málum vegna íbúða einstaklinga, 2001–2011. N=595 íbúðir.	30
Tafla 13. Algengi uppboðsbeiðna frá Íbúðalánasjóði í málum íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga 2001–2011.	31
Tafla 14. Fyrsti uppboðsbeiðandi í nauðungarsöllumáli, íbúðarhúsnæði einstaklinga og lögaðila 2001–2011.	31
Tafla 15. Fjárhæðir (m.kr.) og fjöldi krafna eftir íbúðareigendum.	32
Tafla 16. Fjöldi kröfulýsinga í nauðungarsöllumálum vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011.	32
Tafla 17. Fjöldi og meðalfjöldi krafna í málum íbúðarhúsnæðis, skipt eftir eigendum og ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.....	33
Tafla 18. Fjárhæðir og meðalfjárhæðir (m.kr.) kröfulýsinga í málum íbúðarhúsnæðis, skipt eftir eigendum og ári nauðungarsölu. N=840 mál.	81
Tafla 19. Hæstþjóðendur í íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011.	84
Tafla 20. Fjárhæðir söluverðs íbúða eftir ári nauðungarsölu.....	39
Tafla 21. Tímalengd eignarhalds á íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga, áður en selt á nauðungarsölu 2003–2011.	41
Tafla 22. Hlutfall nauðungarseldra íbúða í eigu einstaklinga eftir kaupári.	96
Tafla 23. Fjöldi nauðungarsöllumála vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011 með frestun, eftir ári nauðungarsölu.....	104
Tafla 24. Frestir í nauðungarsöllumálum íbúða einstaklinga 2001–2011, eftir sveitarfélögum.	47
Tafla 25. Nauðungarsöllumál í greiðsluáðlögun, eftir sveitarfélögum og stöðu í nauðungarsöluferlinu.	112
Tafla 26. Íbúðir í eigu lögaðila seldar á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum.....	113
Tafla 27. Íbúðir í eigu lögaðila, söluár og kaupár/byggingarár.	114
Tafla 28. Aldur eigenda að íbúðum einstaklinga, eftir sveitarfélögum.	116
Tafla 29. Fjöldi eigenda að íbúðum einstaklinga, seldum á nauðungarsölu 2001–2011.	119



Tafla 30. Skipting lögheimilis eigenda (einstaklinga) í seldri íbúð eða annars staðar, eftir sveitarfélögum.....	121
Tafla 31. Lögheimili eigenda annars staðar en í nauðungarseldri íbúð, eftir landssvæðum.....	122
Tafla 32. Fjöldi og kyn eigenda 595 íbúða einstaklinga, seldum á nauðungarsölu 2001–2011.....	126
Tafla 33. Hjúskaparstaða eigenda í 595 málum vegna íbúðarhúsnæðis einstaklinga.....	127
Tafla 34. Eigendur eftir hjúskaparstöðu, flokkað í samvist og ekki í samvist.....	128
Tafla 35. Börn á heimili eigenda sem misstu íbúð á nauðungarsölu 2001–2011.....	57
Tafla 36. Fjölskyldugerð í nauðungarsöllum íbúðarhúsnæðis einstaklinga 2001–2011 eftir lögheimili.....	130
Tafla 37. Fjöldi barna á heimili, eftir lögheimili eigenda.....	132
Tafla 38. Börn á heimili í nauðungarsöllum 2001–2011, eftir sveitarfélögum, óháð búsetu.....	133
Tafla 39. Börn á heimilum einstaklinga sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu 2001–2011, eftir ári nauðungarsölu, óháð lögheimili, fjöldi mála.....	134
Tafla 40. Heimili með eða án barna, skipt eftir lögheimili og ári nauðungarsölu.....	138
Tafla 41. Fjöldi nýskráðra nauðungarsöllumála og mála sem lauk með nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu, 2008–2012.....	141

Myndir

Mynd 1. Afdrif nauðungarsöllumála íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á Suðurnesjum 2001–2011. N=5.313 mál.....	18
Mynd 2. Atvinnu- og íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu. N=963 eignir.....	19
Mynd 3. Skipting húsnæðis í atvinnu- og íbúðarhúsnæði, eftir ári nauðungarsölu. N=963 eignir.....	21
Mynd 4. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu, eftir ári og eigendum. N=840 íbúðir.....	23
Mynd 5. Hlutfallsleg fjölgun íbúða á Íslandi á árabílinu 2001–2010 eftir landssvæðum, miðað við upphafsárið 2001.....	24
Mynd 6. Hlutfallsleg fjölgun íbúða á Suðurnesjum á árabílinu 2001–2010 eftir sveitarfélögum, frá árinu 2001 að telja, án íbúða varnarlíðsins.....	25
Mynd 7. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu sem hlutfall af íbúðarhúsnæði sveitarfélaganna, eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.....	26
Mynd 8. Hlutfall nauðungarseldra íbúða einstaklinga, eftir ári nauðungarsölu og sveitarfélögum. N=595 íbúðir.....	28
Mynd 9. Meðalfjöldi kröfulýsinga í nauðungarsöllum vegna íbúðarhúsnæðis. N=595 íbúðir.....	33
Mynd 10. Meðalfjárhæðir krafna (m.kr.) í nauðungarsöllum íbúðarhúsnæðis, eftir eigendum og ári nauðungarsölu. N=595 íbúðir.....	35
Mynd 11. Hæstbjóðendur í íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.....	85
Mynd 12. Íbúðir íbúðalánasjóðs, keyptar á árunum 2006–2011, eftir landssvæðum. N=2.166 íbúðir.....	87
Mynd 13. Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis 2001–2011. Fjöldi íbúða og skipting heildar- og meðalfjárhæða söliverðs, eftir hæstbjóðendum. N=840 íbúðir, heildarfjárhæð 5.798 ma.kr. og meðalfjárhæð 6,9 m.kr.....	89
Mynd 14. Meðalfjárhæðir söliverðs íbúðarhúsnæðis, skipt eftir ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir, meðalfjárhæð söliverðs alls tímabilsins er 6,9 m.kr.....	92
Mynd 15. Söliverð íbúða á nauðungarsölu sem hlutfall af kröfum í íbúðina. N=840 íbúðir.....	94



Mynd 16. Nauðungarsala íbúða lögaðila og einstaklinga 2007–2011, hlutfall íbúða keypra/byggðra 2002 og síðar. N=659 íbúðir.	99
Mynd 17. Tímalengd eignarhalds á íbúðarhúsnæði einstaklinga og lögaðila sem selt var á nauðungarsölu 2003–2011. N=783 íbúðir.	43
Mynd 18. Nauðungarsala íbúða í eigu einstaklinga 2003–2011. Tímalengd eignarhalds í árum, eftir ári nauðungarsölu. N=545 íbúðir.	101
Mynd 19. Meðalfjöldi fresta í nauðungarsöllum vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011, eftir ári nauðungarsölu og eigendum. N=840 íbúðir.	106
Mynd 20. Frestir í nauðungarsöllum íbúða einstaklinga 2001–2011, eftir sveitarfélögum. N=595 íbúðir.	108
Mynd 21. Meðallengd nauðungarsöllum vegna íbúðarhúsnæðis í vikum, eftir fjölda fresta og eftir eigendum. N=840 íbúðir.	110
Mynd 22. Meðalaldur einstaklinga sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu 2001–2011. N=595 íbúðir.	117
Mynd 23. Lögheimili á ólíkum landssvæðum, skipt eftir sveitarfélögum. N=594 mál.	124
Mynd 24. Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis á tíma nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu og landssvæðum. N=595 íbúðir.	55
Mynd 25. Fjölskyldugerð í nauðungarsöllum íbúða einstaklinga 2001–2011, eftir lögheimili. N=591 íbúðir.	131
Mynd 26. Heimili með eða án barna, eftir ári nauðungarsölu, óháð lögheimili. N=594 íbúðir.	136
Mynd 27. Heimili með eða án barna, skipt eftir lögheimili og ári nauðungarsölu. N=593 íbúðir.	139
Mynd 28. Hlutfall heimila á Íslandi í fjárhagsvanda 2004–2010, mælipættir úr Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands.	147
Mynd 29. Hlutfall heimila í vanskilum með húsnæðislán 2004–2011, eftir landssvæðum.	150
Mynd 30. Hlutfall heimila í vanskilum með önnur lán en húsnæðislán 2004–2011, eftir landssvæðum.	152
Mynd 31a. Viðtakendur fjárhagsaðstoðar sveitarfélaga. Hlutfall af mannfjölda eftir landssvæðum, 1998–2010. Heimild Hagstofa Íslands.	154
Mynd 31b. Viðtakendur fjárhagsaðstoðar sveitarfélaga á Suðurnesjum eftir fjölskyldugerð, 1997–2010. Heimild: Hagstofa Íslands.	69
Mynd 32. Hlutfallslegt atvinnuleysi eftir landssvæðum 1980–2010, ársmeðaltöl.	165
Mynd 33. Hlutfall umsókna um aðstoð Umboðsmanns skuldara af heildarmannfjölda, eftir landssvæðum. N=7.921 umsókn.	172
Mynd 34. Fjöldi og hlutfall umsókna um aðstoð hjá Umboðsmanni skuldara, eftir landssvæðum og stöðu umsókna.	76



FORMÁLI

Á haustmánuðum 2010 virtust nauðungarsölur á íbúðarhúsnæði í landinu vera að ná hámarki. Stjórnvöld funduðu stíft um ýmis úrræði til að bregðast við þessu ástandi. Undirritaður var kallaður til af dómsmálaráðuneyti sem formaður Sýslumannafélags Íslands og sýslumaður í Keflavík, þar sem nauðungarsölur íbúðarhúsnæðis voru áberandi flestar miðað við höfðatölu. Á fundi sem haldinn var í dómsmálaráðuneytinu föstudaginn 8. október 2010 kynnti ég hugmynd að rannsókn á orsökum nauðungarsala á Suðurnesjum. Þar kynnti ég einnig þá hugmynd að Umboðsmaður skuldara opnaði útibú í Reykjanesbæ, sem yrði staðsett í húsakynnum sýslumannsins í Keflavík. Fundinn sátu meðal annars dómsmálaráðherra og félagsmálaráðherra, efnahagsráðgjafi forsætisráðherra, ráðuneytisstjóri dómsmálaráðuneytis, umboðsmaður skuldara, aðstoðarmenn, lögfræðingar og viðskiptafræðingar úr ráðuneytunum.

Rannsóknarhugmyndinni var vel tekið á fundinum og strax þann 14. október 2010 átti ég fund með þeim Láru Björnsdóttur, Sigríði Jónsdóttur og Ingibjörgu Broddadóttur í félagsmálaráðuneytinu um rannsóknina. Á næstu vikum og mánuðum vann ég að því með starfsfólki beggja ráðuneyta að finna leiðir til að koma þessu í kring. Sú vinna leiddi í ljós að enn er nokkuð í land með að brjóta upp múrana milli ráðuneyta og auðvelda „lárétt samstarf“ á sviðum sem heyra undir fleiri en eitt ráðuneyti. Sérstaklega virðist þetta eiga við þegar kemur að fjármögnun verkefna. Segja má að valkyrjurnar í félagsmálaráðuneytinu, nú velferðarráðuneytinu, og öflugt starf velferðarvaktarinnar, hafi ráðið úrslitum um að af þessari rannsókn varð. Guðbjartur Hannesson velferðarráðherra ákvað í febrúar 2011, að undangenginni kynningu málsins í ríkisstjórn, að ráðuneyti hans tæki að sér að kosta rannsóknina með sérstakri fjárveitingu og í kjölfar þess var með blessun innanríkisráðuneytis gengið frá samkomulagi milli velferðarráðuneytisins og sýslumannsins í Keflavík hér að lútandi.

Samkomulagið fól meðal annars í sér að rannsóknin færi fram hjá embætti sýslumannsins í Keflavík, sem skyldi ráða sérfræðing menntaðan í félagsvísindum og með þekkingu og reynslu á rannsóknaraðferðum á því sviði til að annast rannsóknina. Einnig að rannsóknin yrði unnin undir daglegri stjórn sýslumanns og nyti ráðgjafar Sigríðar Jónsdóttur sérfræðings á skrifstofu gæða og forvarna í velferðarráðuneytinu. Staða sérfræðings var auglýst 30. mars 2011 og bárust 26 umsóknir. Margir umsækjendur komu í starfsviðtöl, sem Sigríður Jónsdóttir og Þórólfur Halldórsson önnuðust, og niðurstaðan varð sú að ráða Láru Kristínu Sturludóttur og hóf hún störf við rannsóknina 11. maí 2011.

Þó að upphaflegt markmið hafi verið að taka árin 2006–2010 fyrir í rannsókninni var þegar á leið ákveðið að víkka rannsóknina út og taka einnig árin 2001–2005. Síðar var ákveðið að taka árið 2011 inn, til að fá gleggri mynd á atburði líðandi stundar. Loks fylgja molar frá árinu 2012 sem ekki eru uppörvandi, en þann 7. desember var sölu lokið á 343 eignum og þar af 275 íbúðum. Hafa verður í huga að um er að ræða rannsókn þar sem þýðið er öll



nauðungarsöllumál á Suðurnesjum í ellefu ár. Vegna þess hversu tölvukerfi sýslumanna fyrir nauðungarsölur er komið til ára sinna, var ekki hægt að sækja upplýsingar úr því rafrænt, nema að mjög litlu leyti. Þess vegna var flett hverri einustu skjalamöppu og slegnar inn upplýsingar úr málsskjöllum, sem eins og gefur að skilja var gríðarleg vinna.

Ég þakka öllum þeim sem gerðu kleift að ráðast í þessa rannsókn og öllum starfsmönnum sýslumannsins í Keflavík sem lögðu hönd á plóg við rannsóknina og Láru Kristínu Sturludóttur sérstaklega.

Þórólfur Halldórsson



INNGANGUR

Mikil aukning í nauðungarsölu íbúðarhúsnæðis er einn þáttur stærri sviðsmyndar fjárhagskreppu sem skapast hefur í landinu. Kreppan hefur komið niður á heimilum og einstaklingum í landinu, atvinnumarkaði og fasteignamarkaði. Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis hefur stórauðist á Suðurnesjum á undanförunum árum eða frá árinu 2009. Skuldavandi heimilanna er hvergi meiri en á Suðurnesjum þar sem atvinnuleysi er hæst á landinu öllu og nauðungarsölur hlutfallslega flestar á landinu.¹ Sýslumaðurinn í Keflavík hafði frumkvæði að því að ráðast í gerð úttektar á nauðungarsölu heimila og var verkefnið *Rannsókn á nauðungarsölu á Suðurnesjum* hafið í maí 2011. Ráðinn var starfsmaður til verkefnisins, Lára Kristín Sturludóttir og fjárstyrkur til verkefnisins var fenginn frá velferðarráðuneytinu. Rannsóknin nær til nauðungarsölu á Suðurnesjum á árabílinu 2001–2011.

Með rannsókninni er vonast til að fá greinargott yfirlit um nauðungarsölu íbúðarhúsnæðis á Suðurnesjum og er markmið hennar meðal annars að skoða á hvern hátt hægt er að nýta þær upplýsingar sem er að finna í skjalasöfnum og tölvukerfum sýslumanna til að greina aðstæður þeirra einstaklinga og fjölskyldna sem hafa misst íbúðarhúsnæði sitt á nauðungarsölu. Jafnframt að leggja mat á hvaða upplýsingar til viðbótar er nauðsynlegt að vista í tölvukerfum sýslumanna sem hægt yrði að kalla fram með einföldum hætti til að aðstoða stjórnvöld við að greina vandamál af því tagi sem þjóðin nú glímir við.

Markmiðið er enn fremur að greina áhættuþætti sem eru líklegir til að hafa áhrif á að fjölskyldur missi heimili sín við nauðungarsölu. Horft er í því skyni til atriða eins og breytinga í lánaumhverfi, atvinnumálum og almennu efnahagsástandi, en einnig um búsetu, fjölskyldugerð og hjúskaparstöðu einstaklinga sem misstu húsnæði sitt á nauðungarsölu. Eins er litið til þeirra úrræða sem stjórnvöld hafa gripið til með það að markmiði að bæta stöðu heimila í landinu. Til frekari glöggvunar á aðstæðum og umhverfi einstaklinga sem misstu húsnæði sitt á nauðungarsölu voru fengnar upplýsingar frá öðrum stofnunum. Rannsóknarverkefnið gæti síðan nýst sem fyrirmynd að sambærilegum verkefnum við önnur embætti sýslumanna í landinu.

¹ Sýslumaðurinn í Keflavík, munnleg heimild, maí 2011.



Ferli nauðungarsölu

Með nauðungarsölu er oftast vísað til sölu eða ráðstöfun á eign, án tillits til vilja eiganda, til innlausnar á verðmæti hennar til greiðslu á skuldum sem á henni hvíla. Sýslumenn sjá um framkvæmd nauðungarsölu í samræmi við lög um nauðungarsölu.²

Nauðungarsala á fasteignum fer fram skv. lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu í þremur þrepum, það er fyrsta fyrirtaka (FF), byrjun uppboðs (BU) og framhald uppboðs (FU). Nauðungarsölmál hefst með því að uppboðsbeiðandi sendir sýslumanni beiðni um nauðungarsölu á tiltekinni eign ásamt viðeigandi fylgiskjöllum. Nauðungarsölubeiðnir eru oftast á grundvelli vanskila og algengustu uppboðsheimildir eru lögveðskröfur og skuldabréf með beinni uppboðsheimild. Uppboðspoli getur komið að mótmælum gegn uppboðsbeiðnum við fyrirtökur málsins hjá sýslumanni en mótmælin leiða þó yfirleitt ekki til frestunar eða niðurfellingar málsins nema þau varði ákvæði sem sýslumaður á að gæta af sjálfsdáðum. Uppboðspoli getur greitt kröfuna eða samið um greiðslu hennar við uppboðsbeiðanda fram að því er boð í eign er samþykkt hjá sýslumanni en uppboðsbeiðendur geta fellt niður uppboðsbeiðnir sínar fram að þeim tíma.

Hér er ferlið sýnt í hnotskurn. Fyrst í liðum 1–3 eins og það leit út til loka mars 2009 og þar á eftir er gerð grein fyrir frestum sem bættust við eftir það með lögum.

1. Fyrsta fyrirtaka. Þegar beiðni um nauðungarsölu hefur borist sýslumanni fer fram fyrsta fyrirtaka á skrifstofu sýslumanns. Þar er beiðnin tekin fyrir og bókfærð og ákveðið hvenær byrjun uppboðs skuli fara fram. Fyrstu fyrirtöku verður yfirleitt ekki frestað.
2. Byrjun uppboðs fer fram á skrifstofu sýslumanns, minnst fjórum vikum eftir fyrstu fyrirtöku en stundum mörgum mánuðum síðar. Er þá eign boðin upp í fyrsta skipti og ákveðið hvenær framhaldssala skuli fara fram.
 - Fresta má byrjun uppboðs í allt að 12 mánuði frá fyrstu fyrirtöku.
 - Uppboðsbeiðendur (kröfuhafar) ákveða hversu oft byrjun uppboðs er frestað. Uppboðspoli þarf að fara fram á það við uppboðsbeiðendur að byrjun uppboðs verði frestað.
3. Framhald uppboðs er lokastig nauðungarsölu og fer fram í eigninni sem á að bjóða upp. Framhaldssala verður að fara fram innan 4 vikna frá því að byrjun uppboðs fór fram.
 - Sýslumaður leitar eftir boðum í eignina þrisvar sinnum og er eign venjulega slegin hæstbjóðanda. Hver sem er getur boðið í eign nema að uppboðspoli sjálfur má ekki bjóða í sína eign.
 - Framhaldssölu verður allajafna ekki frestað.

² Sjá nánar um nauðungarsölu á vef sýslumanna og á vef tollstjóra.



Nauðungarsöllumál taka mislangan tíma og eru helstu áhrifapættir á tímalengdina eftirfarandi:

- Lögbundinn tími sem skal líða milli meginviðburða í ferlinu, lágmarks- og hámarkstími.
- Frestir að ósk uppboðsbeiðenda.
- Frestir skv. lögum sem sett voru árin 2009 og 2010 í kjölfar efnahagshruns.
- Ákvörðun sýslumanns um tímasetningar þriggja meginviðburða í ferlinu.

Stysti mögulegi tími ferlisins er um 6 mánuðir og lengsti tími var, fram til loka apríl 2009, um 15 mánuðir. Með tímabundnum breytingum á lögum um nauðungarsölu sem tóku gildi 2009 og 2010,³ var með viðbótarfrestum lengt í lengsta mögulega tíma ferlisins. Þannig var samþykkisfrestur lengdur (frestur sýslumanns til að skoða tilboð og taka ákvörðun um samþykki boðs í eignina eftir framhald uppboðs) í fjórum skrefum til 1. apríl 2011. Þessu til viðbótar kom frestun og lenging ferlisins vegna greiðsluaðlögunar hjá Umboðsmanni skuldara skv. lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga, en við útkomu skýrslunnar er enn ekki ljóst hvað hún getur í mesta lagi lengt ferlið mikið. Frestur vegna greiðsluaðlögunar bættist við aðra lögbundna fresti með lögum um greiðsluaðlögun nr. 50/2009 í maí 2009. Úrræðinu var breytt með lögum nr. 101/2010 og hefur frá 1. ágúst 2011 verið þrengt að veitingu úrræðisins, en við lok árs 2012 er ennþá 101 nauðungarsöllumál á Suðurnesjum í frestun á grundvelli greiðsluaðlögunar.⁴

Sýslumönnum er skylt að auglýsa uppboð í dagblöðum eða á annan samsvarandi hátt og tilkynna gerðarþola (eiganda eignar) hvar og hvenær uppboð muni fara fram. Fyrsta fyrirtaka er auglýst í Lögbirtingarblaðinu, byrjun uppboðs á vef sýslumanna⁵ og framhald uppboðs (lokasala) eru auglýst í dagblöðum og á vef sýslumanna.

³ Lög nr. 27/2009, 108/2009 og 11/2010.

⁴ Vefur Umboðsmanns skuldara.

⁵ Vefur sýslumanna.



AÐFERÐ

Sýslumaðurinn í Keflavík hafði yfirumsjón með rannsókninni. Ráðinn var starfsmaður til eins árs til að vinna rannsóknina og hóf Lára Kristín Sturludóttir störf í maí 2011. Einnig var leitað til Vinnumálastofnunar og ráðnir um sumarið tveir háskólanemar sem tóku þátt í átaki Vinnumálastofnunar til fjölgunar sumarstörfum fyrir námsmenn. Aðstoðarmennirnir, Tinna Guðbjartsdóttir sagnfræðinemi og Sigurður Gústavsson laganemi, hófu störf í byrjun júní 2011 og unnu að rannsókninni í samtals tæpa 5 mánuði. Starfsmennirnir þrír höfðu allir vinnuaðstöðu í húsnæði sýslumannsins í Keflavík.

Að mótun og afmörkun verkefnisins komu sýslumaðurinn í Keflavík, Þórólfur Halldórsson, Sigríður Jónsdóttir og Ingibjörg Broddadóttir fulltrúar velferðarráðuneytisins, og starfsmaður verkefnisins, Lára Kristín. Fengið var leyfi Persónuverndar fyrir rannsókninni.

Húsnæðið. Megináhersla er í rannsókninni lögð á að skoða þau nauðungarsölumál íbúðarhúsnæðis sem lýkur með sölu eignar en nokkur grein er einnig gerð fyrir nauðungarsölu atvinnuhúsnæðis, svo og fyrir málum sem hafa verið afturkölluð á tíma nauðungarsöluferlisins. Nauðungarsala frístundahúsnæðis, svo sem sumarhúsa og hesthúsa, svo og nauðungarsölumál íbúðarhúsnæðis þar sem annað hvort dánarbú eða þrotabú eru gerðarpólar eru undanskilin í rannsókninni.

Afdrif mála. Þau nauðungarsölumál sem voru felld niður áður en kom til sölu eignar voru ekki skráð í gagnagrunn með sama hætti og hin sem lauk með sölu og afsali eignar, þau eru umtalsvert miklu fleiri en afsalsmálin. Þau mál eru hér aðeins lauslega tekin til skoðunar, þar sem til taks eru upplýsingar um nokkur grunnatriði, svo sem sveitarfélag eignar og ár uppboðsbeiðninnar.

Sveitarfélögin. Rannsóknin nær til nauðungarsölu í hinum fimm sveitarfélögum Suðurnesja sem eru Reykjanesbær (fyrrum Keflavík, Hafnir og Njarðvík), Grindavíkurbær, Sandgerðisbær, Sveitarfélagið Garður og Sveitarfélagið Vogar. Í töflum og myndum í niðurstöðukafla er niðurstöðum ýmist skipt eftir sveitarfélögum einum og sér eða eftir sveitarfélögum og hverfum Reykjanesbæjar, en hverfin eru fyrrum sveitarfélög fram að sameiningu þeirra árið 1994 í nýtt sveitarfélag, Reykjanesbæ. Vegna stærðarmunar á fjöldatölum fyrir Reykjanesbæ annars vegar og hin sveitarfélögin fjögur hins vegar, er í sumum tilvikum hentugt að skipta niðurstöðum fyrir Reykjanesbæ og sýna þær fyrir hverfi sveitarfélagsins. Þetta á sérstaklega við um birtingu niðurstaðna í línuriti. Vegna fámennis í Höfnum var í sumum tilvikum niðurstöðum frá Höfnum slegið saman við niðurstöður Keflavíkur, með sjónarmið persónuverndar í huga.

Tímabil rannsókna. Til skoðunar eru nauðungarsölur á árabílinu 2001–2011. Í upphafi stóð aðeins til að skoða árabílið 2006–2010, en fljótlega var afráðið að víkka tímabil rannsóknarinnar, því ljóst var að mjög yrði til bóta að bera saman upplýsingar fyrir lengra tímabil. Einnig var afráðið að skrá alla nauðungarsölu húsnæðis árið 2011, ekki síst með



framangreind sjónarmið í huga, en fyrst og fremst vegna mikilvægis þess að hafa sem nýjastar upplýsingar við lok rannsóknar um þróun nauðungarsölu. Endanlega voru því skráðar upplýsingar um öll nauðungarsöllumál sem lauk með sölu eignar 2001–2011.

Skráning og vinnsla gagna

Skráðar voru í gagnagrunn þær upplýsingar sem taldar voru líklegar til að varpa ljósi á aðdraganda, orsakir og kringumstæður við nauðungarsölu heimila. Í gögnunum er meðal annars gerð grein fyrir fjárhæðum og samsetningu kröfulýsinga sem nauðungarsölur byggja á, tímalengd eignarhalds á íbúðum, fjölda og samsetningu kröfuhafa og fjármögnun íbúðakaupanna. Einnig um framgang og ferli nauðungarsölnnar, svo sem um fjölda og tegund veittra fresta. Þá voru fengnar lýðfræðilegar upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands.

Upplýsingarnar voru skráðar í Microsoft-Excel töflureikni og unnið úr þeim að hluta í því forriti en að mestu í SPSS tölfræðiforritinu. Skráð voru í Excel þau gögn um nauðungarsölu sem hægt var að útvega úr skjalasafni sýslumannsins í Keflavík, en þau gögn hefur fram að þessu ekki verið hægt að nálgast úr rafrænum gagnagrunnum. Samhliða þessu var unnið að hreinsun gagnanna, skilgreiningu rannsóknarþátta og úrvinnslu. Með sama hætti voru skráð í Excel grunnöggn úr þinglýsingakerfi sýslumannsembættisins, sem náðust þaðan á pdf-formi.

Gagnasafnið gerir mögulegan samanburð á nauðungarsölum eftir ári nauðungarsölu og sveitarfélögum, eftir heimilisgerð og fjölda fullorðinna og barna á heimili þeirra sem misstu íbúð sína, aldri þeirra og kyni. Greiningin er misjafnlega ítarleg og ráða þar miklu tímamörk rannsóknarinnar en einnig sjónarmið persónuverndar. Þegar færri en 5 einstaklingar eru í hópum við greiningu er hörfað í grófari greiningu.

Aðgengi að gögnum og uppruni þeirra

Upplýsingar og gögn til skoðunar í rannsókninni eru misaðgengileg eftir því hvernig og hvar þau eru vistuð. Grunnupplýsingar um nauðungarsöllumál á Suðurnesjum fengust að mestu úr málsskjölum á pappíriformi í skjalasafni sýslumannsins í Keflavík. Upplýsingar fengust úr þinglýsingakerfi sýslumannsins um ýmis atriði varðandi upphafleg kaup og fjármögnun kaupa á íbúðarhúsnæðinu. Önnur gögn, sem hér er notast við til stuðnings grunnögnum um nauðungarsölur koma frá ýmsum aðilum.

Hér verður nú gerð nánari grein fyrir gögnunum og uppruna þeirra.



Gögn sýslumannsembættisins í Keflavík

Upplýsingar úr málskjöllum í skjalasafni sýslumanns

Úr málskjöllum á pappírformi í skjalasafni sýslumanns voru fengnar ítarlegar upplýsingar um *feril nauðungarsölmála*, *dagsetningar* á öllum stigum máls og *frestunum* þegar um þær var að ræða, svo og um afturköllun uppboðsbeiðna. Einnig um *uppboðsbeiðendur*, *uppboðsbeiðnir* og sundurliðaðar *fjárhæðir* þeirra, um *kröfur/kröfulýsingar* sem berast í eignina og *heildarfjárhæðir* þeirra, um *uppboðsheimildir* fyrir beiðnum og kröfum, um *söluverð* eignanna og skiptingu söluverðs til *viðtakenda*, um *uppboðspólana*, fjölda þeirra, fjölskyldugerð og búsetu, aldur og kyn og loks um *viðfang* nauðungarsölnunnar, þ.e. *fasteignirnar*, í hvaða *sveitarfélagi* þær eru og hvort þar sé um atvinnu- eða íbúðarhúsnæði að ræða.

Gerðarþoli eða uppboðspoli er sá sem missir eign sína á nauðungarsölu. Hér verður oftara talað um eiganda/eigendur íbúðarhúsnæðis. Skráð var kennitala, aldur, kyn, fjöldi í hverju máli og tegund uppboðspola sem ýmist einstaklingur eða lögaðili.

Gerðarbeiðandi eða uppboðsbeiðandi er sá aðili sem fer fram á það við sýslumann að eign skuldara verði seld á nauðungarsölu. Fjöldi uppboðsbeiðenda í hverju máli var skráður og uppboðsbeiðendur flokkaðir í einstaklinga og lögaðila.

Uppboðsbeiðni eða nauðungarsölubeiðni: Upplýsingar um tegund *uppboðsheimildar*, dagsetning beiðni, dagsetning frestana, höfuðstóll skuldar að baki beiðni (ekki alltaf fyrir hendi), fjárhæð dráttarvaxta, heildarfjárhæð beiðninnar, vanskiladagur skuldar og upphafleg fjárhæð skuldar, dagsetning beiðni og fjöldi beiðna í máli.

Kröfuhafi er sá sem lýsir kröfu í eignina þegar framhald uppboðs hefur verið auglýst. Skráðar voru upplýsingar um fjölda *kröfulýsinga* og fjárhæðir krafna.

Hæstbjóðandi er sá aðili sem býður hæst í eignina á uppboði og eignast hana í kjölfarið, að afloknum samþykkisfresti.

Viðtakendur söluverðs eru þeir sem fá hluta söluverðs upp í kröfur sínar þegar eignin hefur verið seld. Skráðar eru upplýsingar um tegund og fjöldi viðtakenda og fjárhæðir sem þeir fá upp í kröfur sínar.

Andlag nauðungarsölnunnar: íbúðar- eða atvinnuhúsnæði, skipt eftir eigendum, upplýsingar skráðar um fasteignanúmer, götuheiti og númer, sveitarfélag, kaupár eignar og upphaflegt kaupverð og fjármögnun.



Upplýsingar úr tölvukerfum sýslumannsembættisins

Sýslumannakerfi - nauðungarsala. Nauðungarsölukerfið er að stofni til gamalt tölvukerfi og er svokallað dýnamískt kerfi, sem þýðir að nauðungarsölumál hverfa að mestu úr kerfinu við lok þeirra. Í kerfinu er hægt að kalla fram lista með upplýsingum um nokkur grunnatriði nauðungarsölumála. Listann er aðeins hægt að kalla fram í pdf-skjal og þarf því síðan að færa upplýsingarnar þaðan yfir á vinnsluhæft form í excel-skjali. Atriðin sem þannig fást eru *málsnúmer, fastanúmer* fasteignar, *heiti* fasteignar, *sveitarfélag, fjöldi* og *heiti uppboðspola, tegund uppboðspola*, þ.e. hvort um einstakling eða lögaðila er að ræða, *stöðu máls* og *dagsetningu* ýmist næsta skrefs í nauðungarsöluferlinu eða lúkningar málsins, eftir því sem við á, (skref í ferli mála, *fyrsta fyrirtaka, byrjun uppboðs, framhaldssala, frestun* eða *greiðsluáðlögun*) eða máli er lokið (*sölu lokið, máli lokið með afsali, eða mál fellt niður*). Stundum fylgja upplýsingar um *eignarhlut* uppboðspola og upplýsingar um að um *jörð*, eða *lód* sé að ræða.

Sýslumannakerfi - Þinglýsingar. Skráðar voru tiltækar upplýsingar um þinglýsta kaupsamninga og afsöl fyrir þær eignir sem voru seldar nauðungarsölu á árunum 2001–2011. Þar gildir sama og um nauðungarsölukerfið að ekki er hægt að flytja upplýsingar á greiðan hátt yfir í gagnagrunna, heldur þarf að prenta út upplýsingarnar sem eru vistaðar á pdf-skjölum, og skrá þær síðan í excel.

Helstu upplýsingar sem notast var við úr þinglýsingakerfinu eru kauptími og kaupverð eignarinnar, fjármögnunarleið við kaupin, hlutfall útborgunar á móti lánum, lán með veði í eigninni og önnur lán, upplýsingar um lánveitendur, svo og fasteigna- og brunabótamat á kauptíma. Þessar upplýsingar eru misáreiðanlegar, þær eru gleggri eftir því sem nær dregur í tíma, svo og í þeim tilvikum þegar kaupsamningi hefur verið þinglýst, frekar en aðeins afsali kaupanna. Í þeim tilvikum þar sem gerðarpólar fengu úthlutað byggingarlóð og byggðu sjálfir, er lóðarleigusamningur heimildarskjal þeirra fyrir eigninni, en hvorki kaupsamningur né afsal eru fyrir hendi. Í þeim tilvikum er þó hægt að finna þinglýst skjöl um lán með veði í eigninni frá sama eða svipuðum tíma og lóðarleigusamningur er gerður og draga nokkuð örugga ályktun um að lánin hafi verið notuð til að fjármagna húsbyggingu á lóðinni.



Gögn frá öðrum aðilum

Leitað var til ýmissa aðila með ósk um sérvinnslu upplýsinga sem gætu stutt við rannsóknina. Þær upplýsingar eru í flestum tilvikum almennar, þ.e. þær eru ekki unnar um þá einstaklinga sem eru í þýði rannsóknarinnar eftir kennitölum þeirra eða eftir auðkennum íbúða þeirra, heldur er um að ræða upplýsingar sem viðkomandi stofnun hefur greint eftir ýmsum þáttum, svo sem landssvæðum, árum, kyni, aldri og fleiri þáttum, misjafnt eftir því um hvaða upplýsingar ræðir.

Þjóðskrá Íslands - þjóðskrárhloti

Úr þjóðskrárhloti Þjóðskrár Íslands voru fengnar upplýsingar um hjúskaparstöðu og heimilisgerð þeirra einstaklinga sem misstu íbúðarhúsnæði á nauðungarsölu, fjölda fullorðinna og fjölda barna á heimili þeirra, búsetu þeirra ýmist í íbúðinni sem var seld nauðungarsölu eða annars staðar, allt á tíma nauðungarsölnnar. Upplýsingarnar eru sértækar fyrir þá einstaklinga sem misstu húsnæði sitt og eru í þýði rannsóknarinnar.

Þjóðskrá Íslands - fasteignahluti

Úr fasteignahluta Þjóðskrár Íslands voru fengnar upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat íbúðanna sem seldar voru, á tíma nauðungarsölu íbúðanna. Einnig upplýsingar um fjölda íbúða sem voru áður í eigu bandaríska varnarliðsins utan sveitarfélaganna á Suðurnesjum en eru nú skráðar í Reykjanesbæ.

Hagstofa Íslands

Upplýsingar voru fengnar um fjárhagsstöðu heimilanna í landinu, greindar eftir landssvæðum.

Umboðsmaður skuldara

Upplýsingar voru fengnar um fjölda skuldara sem nýttu sér úrræði umboðsmanns, s.s. ráðgjöf, greiðsluaðlögun, tveggja fasteigna úrræði og samstarf við kröfuhafa.



NIÐURSTÖÐUR

Heildarmynd nauðungarsölu fasteigna

Nauðungarsöllumálum lýkur ýmist með sölu eignar eða þau eru felld niður áður en af sölu verður. Alls 991 fasteign var seld nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011 á Suðurnesjum, þar af voru 963 eignir flokkaðar sem annað hvort íbúðarhúsnæði, 840 eignir, eða atvinnuhúsnæði, 123 eignir. Utan þessara eignaflokka féllu eignir eins og jarðir og frístundahúsnæði, íbúðir í eigu dánarbúa og þrotabúa, alls 28 eignir sem ekki er fjallað um í skýrslunni.

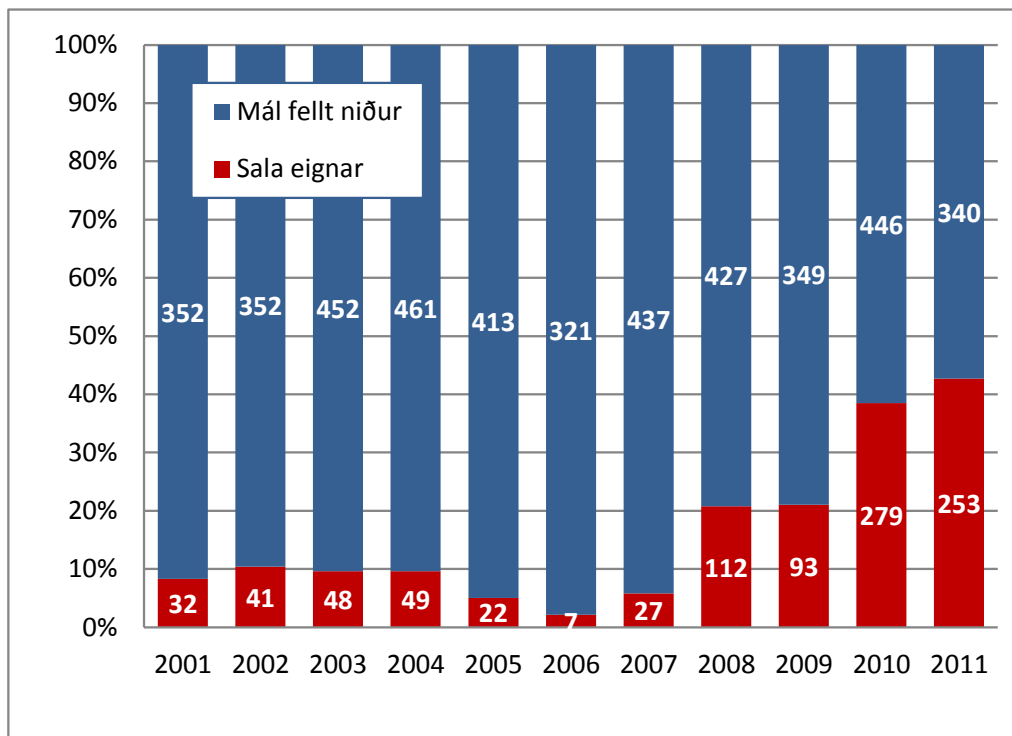
Í skýrslunni er dagsetning nauðungarsölu fasteignar miðuð við afsal sölunnar, sem oftast er u.þ.b. fjórum vikum eftir samþykki boðs. Á árunum 2009–2011 gat þessi tími lengst sem nam lengri samþykkisfresti í málum einstaklinga sem bjuggu í íbúðinni sem seld var.

Í [töflu 1](#) gefur að líta afdrif allra nauðungarsöllumála vegna íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á Suðurnesjum á árabílinu 2001–2011. Sýnt er hlutfall þeirra nauðungarsöllumála sem enda með sölu eignar af heildarfjölda stofnaðra mála á hverju ári. Nauðungarsöllumálum fækkar nokkuð í heildina á árabílinu 2005–2006, bæði þeim sem eru felld niður og hinum sem enda með sölu. Hlutfall seldra eigna af heildarmálafjölda hækkaði nokkuð mikið árið 2008, eða um 15 prósentustig. Hlutfall mála sem lauk með sölu eignar hélst síðan nær óbreytt árið 2009 (21%) en hækkaði aftur umtalsvert árið 2010, í 38,5% og aftur 2011 í 42,7%.

Tafla 1. Afdrif nauðungarsöllumála íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á Suðurnesjum 2001–2011.

Ár sem máli lýkur	Sala eignar		Mál felld niður		Alls fjöldi mála	
	Hlutfall	Hlutfall	Hlutfall	Hlutfall	Hlutfall	Hlutfall
2001	32	8,3%	352	91,7%	384	100,0%
2002	41	10,4%	352	89,6%	393	100,0%
2003	48	9,6%	452	90,4%	500	100,0%
2004	49	9,6%	461	90,4%	510	100,0%
2005	22	5,1%	413	94,9%	435	100,0%
2006	7	2,1%	321	97,9%	328	100,0%
2007	27	5,8%	437	94,2%	464	100,0%
2008	112	20,8%	427	79,2%	539	100,0%
2009	93	21,0%	349	79,0%	442	100,0%
2010	279	38,5%	446	61,5%	725	100,0%
2011	253	42,7%	340	57,3%	593	100,0%
Alls fjöldi mála	963	18,1%	4.350	81,9%	5.313	100,0%

Á [mynd 1](#) má einnig sjá þessa hlutfallslegu skiptingu, eftir því hvort máli lauk með nauðungarsölu fasteignar eða var afturkallað.



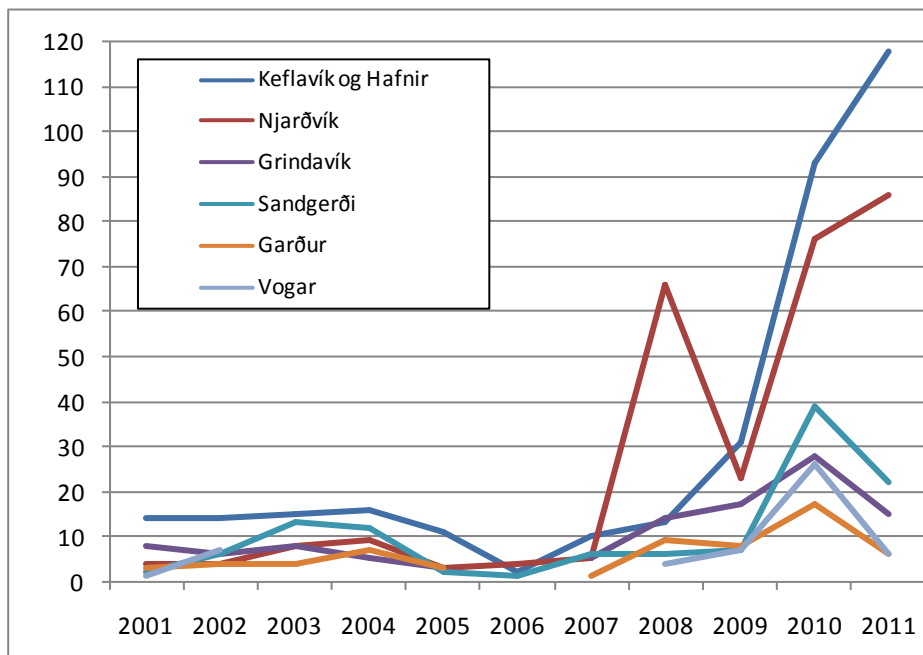
Mynd 1. Afdrif nauðungarsöllumála íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á Suðurnesjum 2001–2011. N=5.313 mál.

Í [töflu 2](#) má sjá skiptingu nauðungarseldra fasteigna, skipt eftir ári sölunnar og sveitarfélögum. Mikil aukning varð árið 2008 í Grindavík og Njarðvík, en ári síðar í Keflavík og Höfnum. Flestar seldar eignir voru í Reykjanesbæ. Kippurinn er síðan ekki fyrr en árið 2010 í sveitarfélögunum Garði, Vogum og Sandgerði. Á [mynd 2](#) má sjá sömu niðurstöður.



Tafla 2. Íbúðar- og atvinnuhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu.

	Reykja- nesbær	<i>Keflavík og Hafnir</i>	<i>Njarðvík</i>	Grindavík	Sand- gerði	Garður	Vogar	Alls
2001	18	14	4	8	2	3	1	32
2002	18	14	4	6	6	4	7	41
2003	23	15	8	8	13	4		48
2004	25	16	9	5	12	7		49
2005	14	11	3	3	2	3		22
2006	6	2	4		1			7
2007	15	10	5	5	6	1		27
2008	79	13	66	14	6	9	4	112
2009	54	31	23	17	7	8	7	93
2010	169	93	76	28	39	17	26	279
2011	204	118	86	15	22	6	6	253
Alls	625	337	288	109	116	62	51	963



Mynd 2. Atvinnu- og íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu. N=963 eignir.



Í [töflu 3](#) er sýnd skipting nauðungarseldra eigna í atvinnu- og íbúðarhúsnæði, sem var í eigu ýmist einstaklinga eða lögaðila. Meirihluti húsnæðisins alls var í eigu einstaklinga, 625 eignir (64%) á móti 338 í eigu lögaðila (35,6%). Nauðungarseldar íbúðir voru að mestum hluta í eigu einstaklinga eða um 71% af öllum íbúðum seldum á árabílinu, en atvinnuhúsnæðið var að miklum hluta í eigu lögaðila, eða tæp 80%.

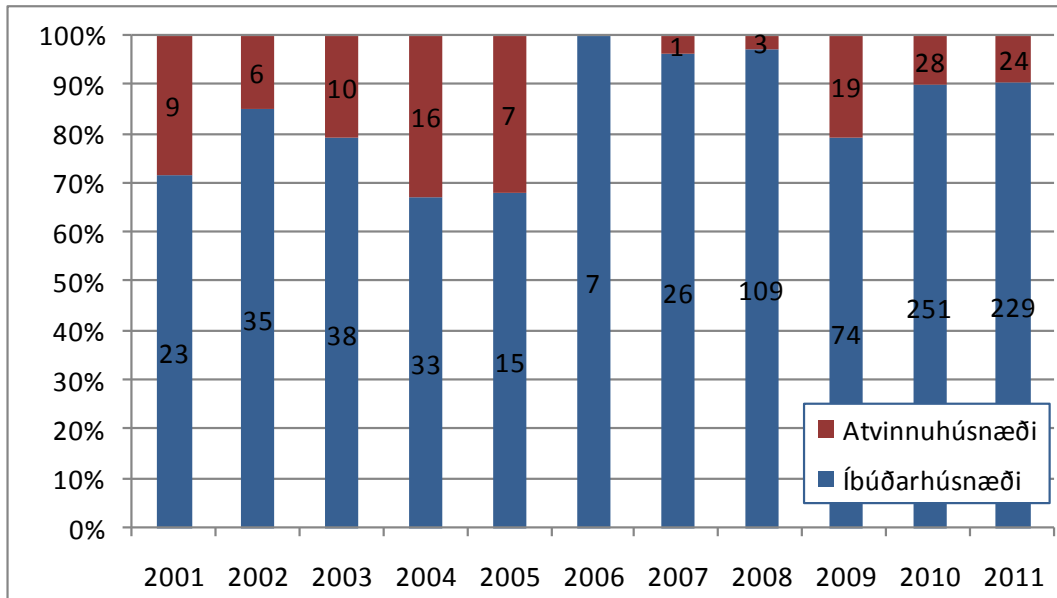
Tafla 3. Atvinnu- og íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011, eftir eigendum og eignum.

	Íbúðarhúsnæði		Atvinnuhúsnæði		Alls	
	Fjöldi	Hlutfall (%)	Fjöldi	Hlutfall (%)	Fjöldi	Hlutfall (%)
Einstaklingar	595	70,8%	25	20,3%	620	64,4%
Lögaðilar	245	29,2%	98	79,7%	343	35,6%
Alls	840	100,0%	123	100,0%	963	100,0%

Í [töflu 4](#) má sjá skiptingu eigna sem seldar voru á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011 í atvinnu- og íbúðarhúsnæði, greint eftir ári nauðungarsölu. Af 963 eignum voru alls 840 íbúðir (87,2%). Á öllu tímabili rannsóknarinnar er íbúðarhúsnæði í meirihluta nauðungarseldra eigna. Á [mynd 3](#) má sjá sömu niðurstöðu.

Tafla 4. Nauðungarsala íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, eftir ári nauðungarsölu.

Ár nauðungarsölu	Íbúðarhúsnæði		Atvinnuhúsnæði		Húsnæði alls	
	Fjöldi mála	Hlutfall	Fjöldi mála	Hlutfall	Fjöldi mála	Hlutfall
2001	23	71,9%	9	28,1%	32	100,0%
2002	35	85,4%	6	14,6%	41	100,0%
2003	38	79,2%	10	20,8%	48	100,0%
2004	33	67,3%	16	32,7%	49	100,0%
2005	15	68,2%	7	31,8%	22	100,0%
2006	7	100,0%	0	0,0%	7	100,0%
2007	26	96,3%	1	3,7%	27	100,0%
2008	109	97,3%	3	2,7%	112	100,0%
2009	74	79,6%	19	20,4%	93	100,0%
2010	251	90,0%	28	10,0%	279	100,0%
2011	229	90,5%	24	9,5%	253	100,0%
Alls	840	87,2%	123	12,8%	963	100,0%



Mynd 3. Skipting húsnæðis í atvinnu- og íbúðarhúsnæði, eftir ári nauðungarsölu. N=963 eignir.

Íbúðarhúsnæði

Tengsl íbúða og eigenda

Í rannsókninni voru fengnar upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands um heimilisgerð þeirra einstaklinga sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu. Búseta eigenda íbúðarhúsnæðis í rannsókninni er lögð að jöfnu við lögheimili eins og skráð í þjóðskrá á degi nauðungarsölu. Í þeim tilvikum þar sem eigandi íbúðar var lögaðili er ekki hægt að greina aðstæður þeirra einstaklinga og heimila sem tengjast viðkomandi íbúð. Íbúðarnir eru þá leigutakar eða búandi í íbúðunum án endurgjalds. Þessir íbúðar hafa misst heimili sín í þeim tilvikum þegar þeir geta ekki búið áfram í húsnæðinu eftir nauðungarsölu, en ekki er um eignamissi að ræða. Þessu til viðbótar er það að segja um íbúðir í eigu lögaðila sem seldar voru nauðungarsölu, að þær voru í fleiri tilvikum á byggingarstigi en íbúðir einstaklinga og því er síður líklegt að þar hafi verið heimilishald.



Í [töflu 5](#) er sýndur fjöldi íbúða sem seldur voru á nauðungarsölu 2001–2011 á Suðurnesjum, alls 840 íbúðir. Íbúðunum er skipt eftir eigendum, 595 íbúðir eða tæp 71% voru í eigu einstaklinga og 245 íbúðir (29%) í eigu lögaðila. Meirihluti íbúða sem voru seldar á nauðungarsölu voru þannig í eigu einstaklinga og á það við um nauðungarsölu flestra árána. Árin 2008 og 2011 skera sig þó úr hvað þetta varðar, árið 2008 eru íbúðir lögaðila í meirihluta eða tæp 57%, og 2011 ná þær tæpum helmingi þess íbúðarhúsnæðis sem selt var á nauðungarsölu, eða 47,6%.

Tafla 5. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu og eigendum.

	Íbúðir einstaklinga		Íbúðir lögaðila		Alls	
	Fjöldi	Hlutfall	Fjöldi	Hlutfall	Fjöldi	Hlutfall
2001	22	95,7%	1	4,3%	23	100,0%
2002	28	80,0%	7	20,0%	35	100,0%
2003	34	89,5%	4	10,5%	38	100,0%
2004	32	97,0%	1	3,0%	33	100,0%
2005	12	80,0%	3	20,0%	15	100,0%
2006	6	85,7%	1	14,3%	7	100,0%
2007	20	76,9%	6	23,1%	26	100,0%
2008	47	43,1%	62	56,9%	109	100,0%
2009	59	79,7%	15	20,3%	74	100,0%
2010	215	85,7%	36	14,3%	251	100,0%
2011	120	52,4%	109	47,6%	229	100,0%
Alls	595	70,8%	245	29,2%	840	100,0%

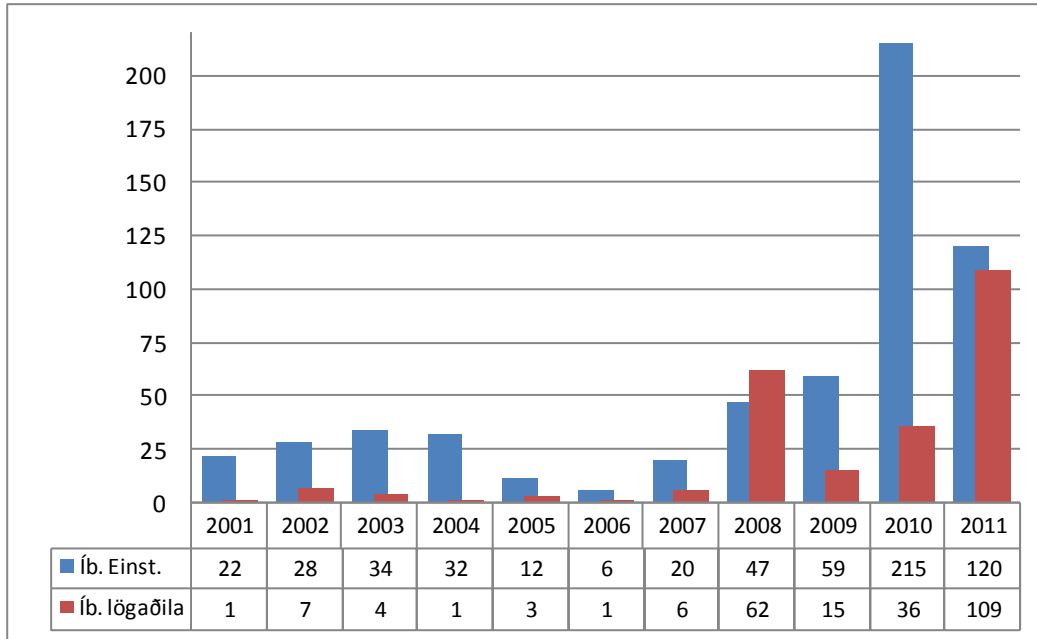
Heildarfjöldi íbúða sem seldar voru á nauðungarsölu lækkaði nokkuð milli ára 2010 og 2011. Þegar greint er á milli íbúða í eigu lögaðila og einstaklinga, má sjá að lækkunin var eingöngu í sölu íbúða í eigu einstaklinga, árið 2010 voru seldar 215 íbúðir í eigu einstaklinga en árið eftir 120 íbúðir. Hámarki virðist því hafa verið náð árið 2010 hvað varðar nauðungarsölu íbúða í eigu einstaklinga, en nauðungarsala íbúða í eigu lögaðila jókst hins vegar umtalsvert, eða úr 36 íbúðum árið 2010 í 109 íbúðir 2011, sjá [töflu 5](#) og [mynd 4](#).

Íbúðir lögaðila seldar á nauðungarsölu á árabílinu eru í miklum meirihluta í Reykjanesbæ, eða alls tæplega 80% þeirra íbúða. Þær voru að stórum hluta seldar á nauðungarsölu á árunum 2008–2011, eins og sýnt var í [töflu 5](#), þar af voru 62 íbúðir seldar árið 2008 og langsamlega flestar, 109 talsins, voru seldar árið 2011.

Við umfjöllun á fjölda íbúða í eigu einstaklinga sem seldar voru á nauðungarsölu á árunum 2010 og 2011 þarf að hafa hugfast að nauðungarsöllumál vegna 101 íbúðar er í frestun með tilstuðlan greiðsluaðlögunar hjá Umboðsmanni skuldara. Þær íbúðir hefðu að líkindum verið seldar nauðungarsölu á öðru hvoru árinu 2010 eða 2011 ef greiðsluaðlögunin hefði ekki komið til. Fjöldi íbúðanna sem voru seldar á uppboði á þessum tveimur árum



var samtals 335 en væru 48% fleiri eða 497 talsins, hefðu íbúðirnar í greiðsluaðlögun farið sömu leið í gegnum nauðungarsöluferlið. Þá hefði heildarfjöldi seldra íbúða árabilsins orðið 757, eða 27% hærri en raunin varð. Fjallað er sérstaklega um fresti og greiðsluaðlögun hér aftar í skýrslunni.

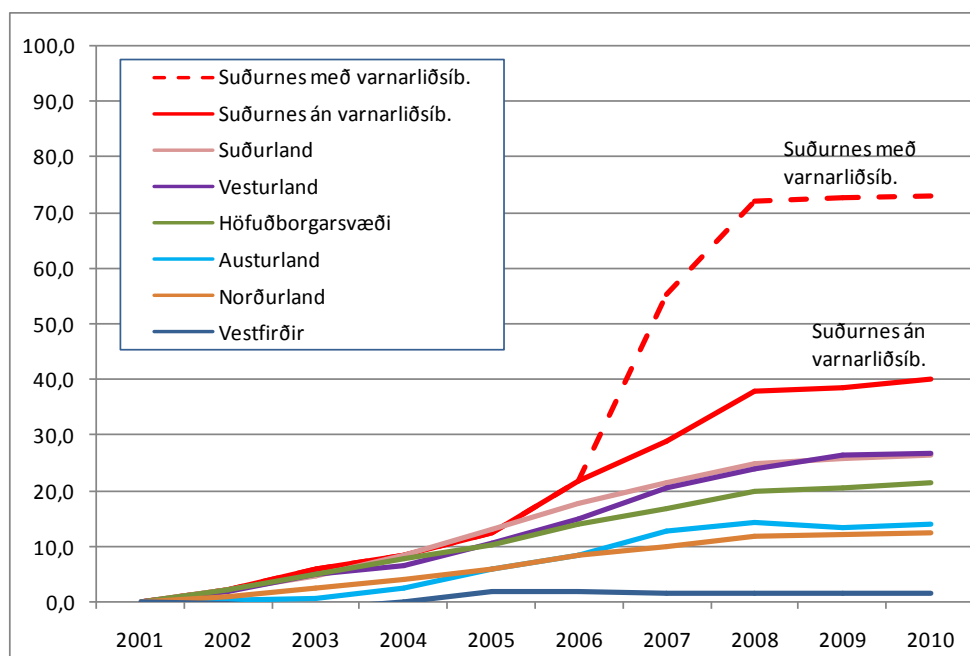


Mynd 4. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu, eftir ári og eigendum. N=840 íbúðir.

Fjölgun íbúðarhúsnæðis

Íbúðarhúsnæði hefur fjölgað á landsvísu um rúmlega 22% frá árinu 2001. Hlutfallsleg fjölgun íbúðarhúsnæðis á árabilinu 2001–2011 var mest á Suðurnesjum, hvort heldur er með eða án íbúðanna frá varnarliðinu. Næstmesta hlutfallsleg fjölgun íbúðarhúsnæðis á eftir Suðurnesjum var á Suðurlandi og Vesturlandi, því næst á höfuðborgarsvæðinu, en minnst hlutfallsleg fjölgun var á Vestfjörðum.

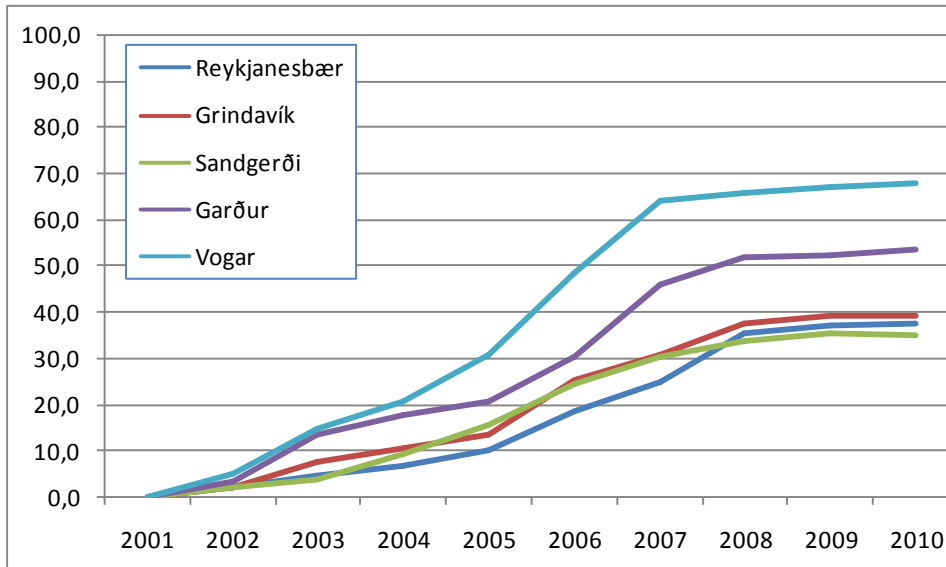
Á mynd 5 er sýnd hlutfallsleg fjölgun íbúðarhúsnæðis á landinu öllu frá árinu 2001 að telja og er fjölgun hvers árs sýnd miðað við fjölda íbúða eins og hann var á upphafsárinu 2001. Fjölgunin á Suðurnesjum er sýnd bæði með og án íbúðanna frá bandaríska varnarliðinu á Keflavíkurflugvelli en þær voru skráðar inn í Reykjanesbæ árin 2007 og 2008.⁶



Mynd 5. Hlutfallsleg fjölgun íbúða á Íslandi á árabílinu 2001–2010 eftir landssvæðum, miðað við upphafsárið 2001.

Á mynd 6 er sýnd fjölgun íbúða á Suðurnesjum eftir sveitarfélögum á árabílinu 2001–2010. Þar sem íbúðir úr eigu varnarliðsins eru ekki taldar með á myndinni endurspeglar fjölgunin nýbyggingar á Suðurnesjum. Breytingin milli ára er sýnd sem hlutfallsleg aukning í íbúðafjölda á árabílinu, miðað við upphafsár myndarinnar, 2001. Mesta hlutfallsleg fjölgun er þannig í Vogum. Þar hefur íbúðum fjölgað úr 254 árið 2001 í 425 íbúðir 2010, eða um 67,7%. Næst kemur Garður með 53,6% fjölgun íbúða, og í hinum sveitarfélögum er fjölgunin á bilinu 35% - 39%, minnst í Sandgerði.

⁶ Íbúðir varnarliðsins voru tæplega 2.000 talsins, um 1.500 þeirra voru skráðar árið 2007 inn í Reykjanesbæ og nálægt 500 til viðbótar árið 2008. Íbúðirnar standa ýmist auðar eða eru í útleigu, skv. munnlegri heimild Þjóðskrár Íslands, apríl 2012.



Mynd 6. Hlutfallsleg fjölgun íbúða á Suðurnesjum á árabílinu 2001–2010 eftir sveitarfélögum, frá árinu 2001 að telja, án íbúða varnarliðsins.

Nauðungarsala íbúða sem hlutfall af heildarfjölda íbúða

Í [töflu 6](#) og á [mynd 7](#) má sjá fjölda íbúða sem seldar voru á nauðungarsölu sem hlutfall af heildarfjölda íbúða,⁷ skipt eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu. Íbúðir úr eigu varnarliðsins eru ekki taldar með. Engin nauðungarsölumál hafa verið skráð á þær íbúðir og eru þær í umsjón þróunarfélags sem er í eigu fjármála- og efnahagsráðuneytisins.

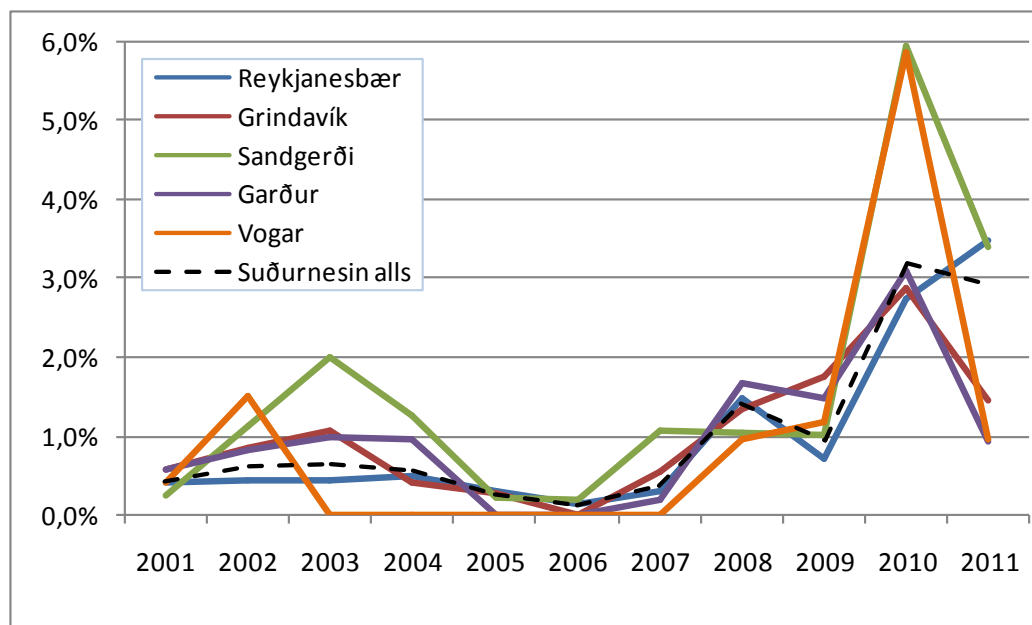
Tafla 6. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011 sem hlutfall af öllu íbúðarhúsnæði á Suðurnesjum, skipt eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.

Ár nauðungarsölu	Reykjanesbær	Grindavík	Sandgerði	Garður	Vogar	Suðurnes alls
2001	0,4%	0,6%	0,2%	0,6%	0,4%	0,4%
2002	0,4%	0,8%	1,1%	0,8%	1,5%	0,6%
2003	0,4%	1,1%	2,0%	1,0%	0,0%	0,6%
2004	0,5%	0,4%	1,3%	1,0%	0,0%	0,5%
2005	0,3%	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
2006	0,1%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%
2007	0,3%	0,5%	1,1%	0,2%	0,0%	0,4%
2008	1,5%	1,3%	1,0%	1,7%	1,0%	1,4%
2009	0,7%	1,7%	1,0%	1,5%	1,2%	0,9%
2010	2,7%	2,9%	5,9%	3,1%	5,9%	3,2%
2011*	3,5%	1,4%	3,4%	0,9%	0,9%	2,9%

* Tölur fyrir 2011 eru miðaðar við áætlaðan óbreyttan fjölda íbúða frá fyrra ári.

⁷ Upplýsingar um fjölda íbúða í sveitarfélögum eru fengnar frá fasteignahluta Þjóðskrár Íslands.

Á mynd 7 er sýnt íbúðarhúsnæði sem selt var nauðungarsölu á árunum 2001–2011 á Suðurnesjum sem hlutfall af heildarfjölda íbúða hvers sveitarfélags.⁸ Svarta punktalínan sýnir hlutfall nauðungarseldra íbúða af íbúðafjölda Suðurnesja í heild. Sveitarfélögin Sandgerði og Vogar skáru sig úr með hátt hlutfall nauðungarseldra íbúða árin 2002 og 2003 og aftur á árinu 2010, tæp 6%, en í hinum sveitarfélögum er hlutfallið nálægt 3%. Árið eftir lækkar þetta hlutfall í öllum sveitarfélögum öðrum en Reykjanesbæ, en minnt er á að heildarfjöldi íbúða í sveitarfélögum er áætlaður árið 2011 óbreyttur frá fyrra ári.



Mynd 7. Íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu sem hlutfall af íbúðarhúsnæði sveitarfélaganna, eftir sveitarfélögum og ári nauðungarsölu.⁹ N=840 íbúðir.

Nauðungarsala eftir eigendum

Í töflu 7 er íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu greint eftir eigendum og sveitarfélögum. Tæp 71% íbúðanna sem voru seldar á nauðungarsölu voru í eigu einstaklinga, en hlutfallið er mishátt eftir sveitarfélögum. Hlutfall íbúða í eigu einstaklinga er hærra í fámennari sveitarfélögum, og sýnu hæst er það í Höfnum þar sem eingöngu voru seldar íbúðir úr eigu einstaklinga, en lægsta hlutfallið var í Njarðvík, eða 55,9%.

⁸ Upplýsingar um fjölda heimila er fenginn frá Hagstofu Íslands.

⁹ Fjöldi íbúða í sveitarfélögum á Suðurnesjum 2011 er í skýrslunni áætlaður óbreyttur frá fyrra ári.



Tafla 7. Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis 2001–2011, eftir sveitarfélögum, hverfum og eigendum.

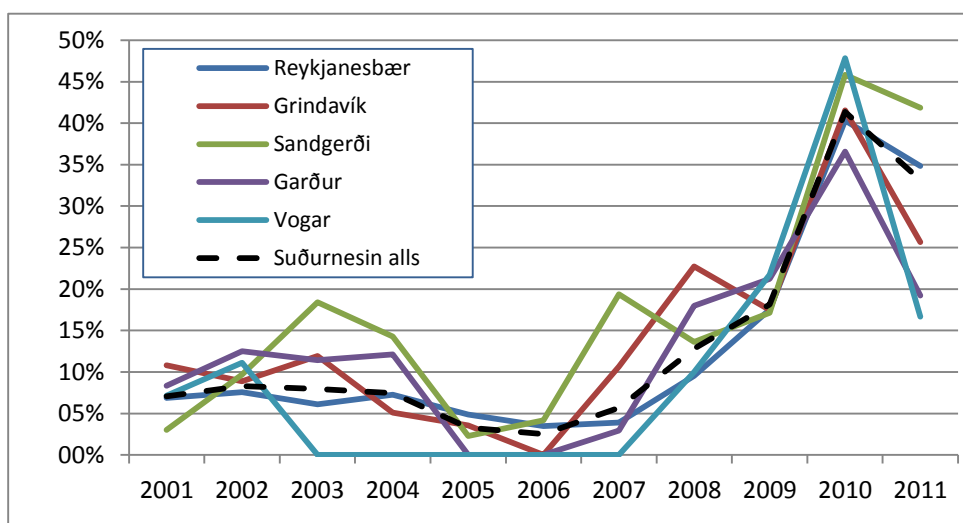
	Einstaklingar	Hlutfall	Lögaðilar	Hlutfall	Alls	Hlutfall
Reykjanesbær	354	64,6%	194	35,4%	548	100,0%
<i>Keflavík</i>	201	71,3%	81	28,7%	282	100,0%
<i>Njarðvík</i>	143	55,9%	113	44,1%	256	100,0%
<i>Hafnir</i>	10	100,0%	0	0,0%	10	100,0%
Grindavík	79	79,0%	21	21,0%	100	100,0%
Sandgerði	76	79,2%	20	20,8%	96	100,0%
Garður	50	94,3%	3	5,7%	53	100,0%
Vogar	36	83,7%	7	16,3%	43	100,0%
Alls	595	70,8%	245	29,2%	840	100,0%

Í [töflu 8](#) má sjá hvernig nauðungarsala íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga skiptist eftir sveitarfélögum og árum. Sýnt er hlutfall þeirra mála sem enda með sölu íbúðar af öllum málum vegna íbúðarhúsnæðis einstaklinga. Greinileg aukning er í hlutfalli mála sem enda með sölu af heildarfjölda mála vegna íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga. Aukningin heldur síðan áfram til 2010, en árið 2011 hefur hlutfallið lækkað aftur, úr rúmlega 41% árið 2010 í tæplega 33% árið 2011. Þrátt fyrir lækkunina, er hlutfallið 2011 ennþá umtalsvert hærra en á árunum 2001–2007, sjá einnig [mynd 8](#).

Tafla 8. Hlutfall nauðungarsölumála vegna íbúða einstaklinga sem lauk með sölu íbúðar, eftir sveitarfélögum.

Ár nauðungarsölu	Reykjanesbær	Keflavík og Hafnir	Njarðvík	Grindavík	Sandgerði	Garður	Vogar	Alls íbúðir (fj.)	Suðurnesin alls	Alls mál
2001	6,9%	8,6%	1,9%	10,8%	3,0%	8,3%	7,1%	22	7,1%	312
2002	7,6%	8,2%	6,2%	8,9%	9,7%	12,5%	11,1%	28	8,3%	338
2003	6,1%	5,1%	8,7%	11,9%	18,4%	11,4%	-	34	7,9%	428
2004	7,3%	7,0%	7,9%	5,1%	14,3%	12,1%	-	32	7,5%	429
2005	4,9%	5,3%	3,7%	3,6%	2,3%	-	-	12	3,3%	365
2006	3,5%	1,0%	8,9%	-	4,2%	-	-	6	2,5%	237
2007	3,9%	3,0%	5,6%	10,6%	19,4%	2,9%	-	20	5,7%	352
2008	9,5%	7,9%	12,3%	22,7%	13,6%	18,0%	10,0%	47	12,8%	367
2009	17,5%	19,4%	13,8%	17,5%	17,1%	21,2%	21,7%	59	18,2%	325
2010	40,3%	41,5%	38,7%	41,5%	45,8%	36,6%	47,8%	215	41,3%	520
2011	34,9%	32,8%	37,0%	25,6%	41,9%	19,2%	16,7%	120	33,1%	362
Alls íbúðir (fj.)	352	211	142	80	77	50	36	595		
Alls íbúðir (%)	14,5%	13,2%	17,1%	15,1%	18,6%	14,2%	11,7%		14,7%	
Alls mál (fj.)	2.430	1.601	829	531	413	353	307			4.035

Hlutfall nauðungarseldra íbúða í eigu einstaklinga af heildarfjölda nauðungarseldra íbúða hefur í öllum sveitarfélögum hækkað gríðarlega frá 2006 til 2010, sjá mynd 8. Árið 2006 er hlutfallið undir 5% í öllum sveitarfélögum, strax árið 2007 hækkar það síðan í 10% í Grindavík og tæp 20% í Sandgerði. 2008 fylgja síðan hin sveitarfélögin eftir og er þá hlutfallið að meðaltali um 13% og liggur á bilinu 9% - 23%, mishátt eftir sveitarfélögum. Árið 2009 hækkar hlutfallið um 5% að meðaltali, upp í 17%, en árið 2010 skýst það upp í rúmlega 41%. Lækkun hlutfallsins 2011 er síðan all nokkur og gerist í öllum sveitarfélögum en langsamlega mest er lækkun hlutfallsins í Vogum, úr 47% í 16%.



Mynd 8. Hlutfall nauðungarseldra íbúða einstaklinga, eftir ári nauðungarsölu og sveitarfélögum. N=595 íbúðir.

Fjöldi íbúða í eigu sama aðila

Í töflu 9 er sýndur fjöldi íbúða í eigu sama einstaklings sem seldur var á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011, skipt eftir sveitarfélögum. Í langflestum tilvikum, eða 85%, hefur hver einstaklingur misst eina íbúð á nauðungarsölu. 86 einstaklingar eða 14,5% hafa misst tvær íbúðir á tímabilinu og aðeins þrjár einstaklingar (0,5%) hafa misst þrjár íbúðir. Þegar litið er á sömu tölur fyrir íbúðir í eigu lögaðila sést að nokkuð er um að sami aðili hafi misst fleiri en eina íbúð.



Tafla 9. Fjöldi íbúða í eigu sama aðila seldar á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum.

		Reykjanesbær	Keflavík og Hafnir	Njarðvík	Grindavík	Sandgerði	Garður	Vogar	Alls
Íbúðir í eigu einstaklinga	Ein íbúð	297	173	124	76	65	38	30	506
	Tvær íbúðir	55	36	19	3	10	12	6	86
	Þrjár íbúðir	2	2	0	0	1	0	0	3
	Alls	354	211	143	79	76	50	36	595
Íbúðir í eigu lögaðila	Ein íbúð	32	18	14	7	8	2	4	53
	Tvær íbúðir	9	3	6	4	0	1	0	14
	Þrjár íbúðir	8	2	6	3	4	0	3	18
	4-10 íbúðir	34	5	29	4	8	0	0	46
	11+ íbúðir	111	53	58	3	0	0	0	114
	Alls	194	81	113	21	20	3	7	245

Uppboðsbeiðnir og kröfulýsingar

Helstu fjárhæðir nauðungarsölumála sem skráðar voru í rannsókninni eru kaupverð íbúða og fjárhæðir lána fyrir upphaflegum kaupum, fjárhæðir uppboðsbeiðna og kröfulýsinga í íbúðirnar, söluverð íbúðanna á nauðungarsölu og loks þær fjárhæðir sem runnu til viðtakenda söluverðsins í kjölfar nauðungarsölnnar, skv. frumvarpi sýslumanns þar um.

Heimildir til að krefjast nauðungarsölu eru tiltekna í lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Algengustu uppboðsheimildir að baki uppboðsbeiðnum í málum vegna íbúðarhúsnæðis voru veðskuldabréf í 51,1% beiðna, fjármám gert í eigninni í 24,6% beiðna, fasteignagjöld sveitarfélaga 12,9% og iðgjöld brunatrygginga tryggingafélaga, 11,1% beiðna, sjá [töflu 10](#).

Tafla 10. Skipting heimilda í uppboðsbeiðnum vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011.

	Fjöldi beiðna	Hlutfall (%)
Veðskuldabréf	1.397	51,1
Fjármám í eign	673	24,6
Fasteignagjöld	353	12,9
Iðgjöld brunatrygginga	302	11,1
Annað	7	0,2
Alls	2.732	100,0

Uppboðsbeiðnir

Fjöldi uppboðsbeiðna er misjafn í nauðungarsölumálum. Í nauðungarsölumálum frá árabílinu 2001–2011 voru allt frá einni uppboðsbeiðni í máli (í samtals 83 málum) til 17 beiðna í einu tilviki. Meðalfjöldi uppboðsbeiðna í máli yfir allt tímabilið var 4,1 beiðni. Greina má fækkun uppboðsbeiðna frá árinu 2005 þegar beiðnirnar voru 5,3 að meðaltali í hverju máli, niður í 2,6 beiðnir að meðaltali á hvert mál, sjá [töflu 11](#).



Tafla 11. Fjöldi uppboðsbeiðna* í nauðungarsölumálum íbúða í eigu einstaklinga.

Ár nauðungarsölu	1	2	3	4	5	6	7	8+	Alls mál	Alls beiðnir	Beiðnir/Mál (M)
2001	1	4	4	7	1	4	0	1	22	87	4,0
2002	3	4	3	8	4	0	2	4	28	131	4,7
2003	0	3	6	7	8	6	0	4	34	162	4,8
2004	2	2	9	6	4	3	2	4	32	163	5,1
2005	1	1	2	3	2	1	1	1	12	63	5,3
2006	1	1	2	2	0	0	0	0	6	17	2,8
2007	3	3	1	5	4	3	0	1	20	78	3,9
2008	2	9	11	7	3	6	5	4	47	203	4,3
2009	7	9	14	9	8	5	3	4	59	232	3,9
2010	36	47	43	40	24	10	11	4	215	712	3,3
2011	27	38	27	21	3	1	3	0	120	314	2,6
Alls mál	83	121	122	115	61	39	27	27	595	2.162	
Meðaltöl	7,5	11,0	11,1	10,5	5,5	3,5	2,5	2,5	54,1	196,5	4,1

* Í hverri uppboðsbeiðni geta verið fleiri en ein skuld, t.d. nokkur skuldabréf, eða fasteignagjöld fyrir nokkur ár.

Í [töflu 12](#) hafa uppboðsbeiðendur verið flokkaðir í 7 flokka. Sjá má að á árabílinu 2001–2011 eru flestar beiðnir frá Íbúðalánasjóði eða rúmlega 36%, næst koma viðskiptabankar og sparisjóðir með næstum helmingi færri beiðnir, síðan eru það sveitarfélög og tryggingafélög með samanlagt 23% beiðna, og ýmis einkafyrirtæki og verslanir með 7% beiðna. Aðrir flokkar uppboðsbeiðenda eru með 5% eða lægra hlutfall hver fyrir sig af beiðnunum, samtals um 15% allra beiðna.

Tafla 12. Uppboðsbeiðendur að baki uppboðsbeiðnum í málum vegna íbúða einstaklinga, 2001–2011. N=595 íbúðir.

	Fjöldi	Hlutfall %
Íbúðalánasjóður	785	36,3
Viðskiptabankar og sparisjóðir	384	17,8
Sveitarfélög	264	12,2
Tryggingafélög	240	11,1
Einkafyrirtæki og verslanir	154	7,1
Innheimtumenn ríkissjóðs	111	5,1
Aðrir uppboðsbeiðendur *	224	10,4
Alls fjöldi beiðna	2.162	100,0

*Lífeyrissjóðir, greiðslumiðlunarfyrirtæki, fjármögnunarfyrirtæki, fjárfestingabankar, húsfélög, opinber fyrirtæki og einstaklingar.

Uppboðsbeiðnirnar 785 frá Íbúðalánasjóði nema alls um 73% af öllum uppboðsbeiðnum tímabilsins, en eins og sjá má í [töflu 13](#) er hlutfallið breytilegt eftir málum. Í málum með aðeins eina uppboðsbeiðni er beiðnin í 58,5% tilvikum frá Íbúðalánasjóði, en eftir því sem heildarfjöldi uppboðsbeiðna í málunum hækkar, þá hækkar líka hlutfall beiðna frá Íbúða-



lánasjóði, og í málum sem eru með 8 eða fleiri beiðnir, eru rúmlega 92% frá Íbúðalánasjóði.

Tafla 13. Algengi uppboðsbeiðna frá Íbúðalánasjóði í málum íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga 2001–2011.

	Engin ÍLS-b.	1 ÍLS-b.	2 ÍLS-b.	3 ÍLS-b.	4 ÍLS-b.	5 ÍLS-b.	6 ÍLS-b.	7 ÍLS-b.	Alls ÍLS-b. pr. mál (%)	Alls mál (fj.)	Alls mál m. ÍLS-b. (fj.)
1 beiðni	41,5	58,5							58,5	82	48
2 beiðnir	29,8	49,6	20,7						70,2	121	85
3 beiðnir	27,6	35,8	29,3	7,3					72,4	123	89
4 beiðnir	26,7	30,2	27,6	11,2	4,3				73,3	116	85
5 beiðnir	16,1	30,6	38,7	6,5	8,1				83,9	62	52
6 beiðnir	22,0	17,1	39,0	9,8	9,8	2,4			78,0	41	32
7 beiðnir	14,8	18,5	18,5	14,8	14,8	18,5			85,2	27	23
8+ beiðnir	7,4	22,2	14,8	3,7	18,5	18,5	11,1	3,7	92,6	27	25
Alls mál (fj.)	160	224	142	35	23	11	3	1	---	599	439
Alls ÍLS beiðnir (fj.)	0	224	284	105	92	55	18	7	785	---	---

Fyrsti uppboðsbeiðandi í málum vegna íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga og lögaðila er oftast Íbúðalánasjóður, í 34,6% tilvika þegar eigandi er einstaklingur en oftast þegar eigandi er lögaðili, eða í 48,5% tilvika. Í öðru sæti eru sveitarfélög með uppboðsbeiðnir sem í langflestum tilvikum voru vegna vangoldinna fasteignagjalda, og síðan koma viðskiptabankar og sparisjóðir í 3. sæti gagnvart íbúðarhúsnæði einstaklinga, en fjármögnunarfyrirtæki og fjárfestingabankar gagnvart íbúðarhúsnæði lögaðila. Loks eru tryggingafyrirtæki í 4. sæti, langoftast vegna vangoldinna iðgjalda brunatrygginga, sjá [töflu 14](#).

Tafla 14. Fyrsti uppboðsbeiðandi í nauðungarsölumáli, íbúðarhúsnæði einstaklinga og lögaðila 2001–2011.

	Íbúðir einstaklinga	Hlutfall	Íbúðir lögaðila	Hlutfall	Alls íbúðir	Hlutfall
Íbúðalánasjóður	206	34,6%	119	48,6%	325	38,7%
Sveitarfélög	136	22,9%	52	21,2%	188	22,4%
Viðskiptabankar og sparisjóðir	100	16,8%	11	4,5%	111	13,2%
Tryggingafélög	62	10,4%	16	6,5%	78	9,3%
Innheimtumenn ríkissjóðs	25	4,2%	5	2,0%	30	3,6%
Ýmis fyrirtæki og verslanir	23	3,9%	10	4,1%	33	3,9%
Aðrir beiðendur*	43	7,2%	32	13,1%	75	8,9%
Alls	595	100,0%	245	100,0%	840	100,0%

*Lífeyrissjóðir, einstaklingar, opinber fyrirtæki, greiðslumiðlunarfyrirtæki, fjármögnunarfyrirtæki, fjárfestingabankar og húsfélög.



Kröfulýsingar

Heildarfjöldi kröfulýsinga í þær 840 íbúðir sem seldar voru á nauðungarsölu 2001–2011 er 5.692, þar af eru 4.276 kröfulýsingar, eða 75%, í íbúðir í eigu einstaklinga, sjá [töflu 15](#). Heildarfjárhæð kröfulýsinganna var rúmlega 24,5 milljarðar króna,¹⁰ þar af voru 62% fjárhæðarinnar kröfur í íbúðir einstaklinga. Af töflunni má ráða að þrátt fyrir að fleiri kröfur séu að meðaltali í hverju máli seldra íbúða í eigu einstaklinga, eða 7,2 kröfur í máli á móti 5,8 kröfum í málum íbúða í eigu lögaðila, þá eru fjárhæðir kröfulýsinga í heildina lægri í málum einstaklinganna.

Tafla 15. Fjárhæðir (m.kr.) og fjöldi krafna eftir íbúðareigendum.

Tegund eiganda	Fjöldi krafna	Hlutfall (%)	Meðalfjöldi krafna í máli	Fjárhæðir krafna (m.kr.)	Hlutfall (%)	Fjöldi mála	Hlutfall (%)
Einstaklingar	4.276	75%	7,2	15.291	62%	595	71%
Lögaðilar	1.416	25%	5,8	9.266	38%	245	29%
Alls	5.692	100%	6,8	24.557	100%	840	100%

Fjöldi krafna og kröfuhafa í hverju máli er mjög mismikill. Í [töflu 16](#) er listaður upp fjöldi krafna eftir fjölda mála. Algengast er að 4 - 8 kröfur séu í einu nauðungarsöllumáli, eða í samtals 67,6 % tilvika.

Tafla 16. Fjöldi kröfulýsinga í nauðungarsöllumálum vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011.

Fjöldi krafna í máli	Fjöldi mála	Hlutfall mála (%)
1 - 3 kröfur	76	9,0
4 kröfur	90	10,7
5 kröfur	155	18,5
6 kröfur	139	16,5
7 kröfur	97	11,5
8 kröfur	87	10,4
9 kröfur	70	8,3
10+ kröfur	126	15
Alls	840	100,0

Í [töflu 17](#) má sjá fjölda og meðalfjölda krafna í íbúðir sem seldar voru á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011 eftir eigendum og ári sölunnar. Heildarfjöldi krafna er miklum mun meiri í málum vegna íbúða í eigu einstaklinga, eða alls 4.276 kröfur, á móti 1.416 kröfum í málum vegna íbúða í eigu lögaðila. Meðalfjöldi krafna alls í málum íbúða í eigu einstaklinga á öllu árabílinu er 7,2 kröfur, og dreifingin er frá 6,1 kröfu árið 2011 til 9,3 krafna árið 2005. Meðalfjöldi krafna í málum var til og með árinu 2006 fleiri í íbúðir í eigu lögaðila, en

¹⁰ Allar fjárhæðir eru framreiknaðar til marsmánaðar 2012 skv. vísitölu neysluverðs.

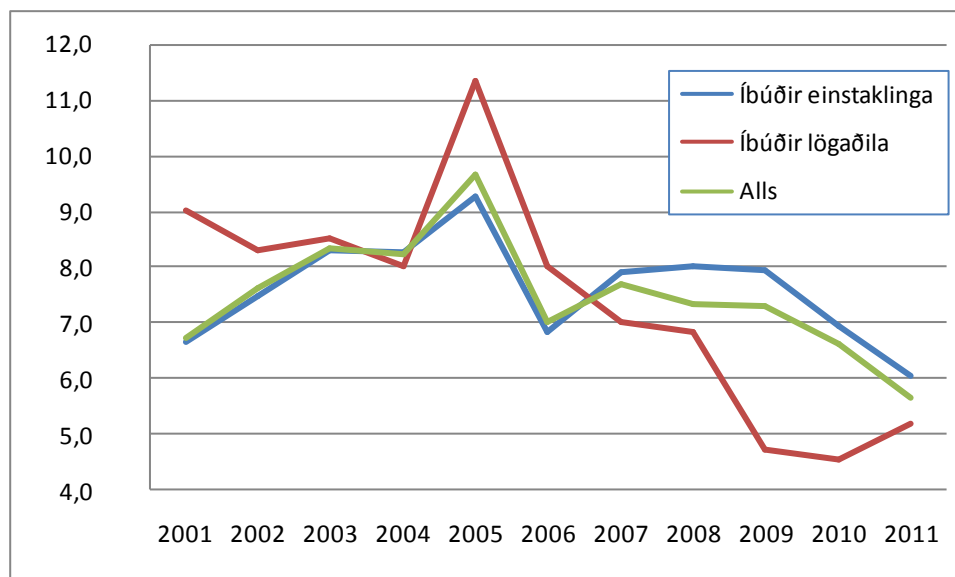


það snýst síðan við árið 2007. Hæsti meðalfjöldi krafna fyrir íbúðir í eigu lögaðila var sömuleiðis árið 2005, en lægstur 2010, 4,6 kröfur.

Tafla 17. Fjöldi og meðalfjöldi krafna í málum íbúðarhúsnæðis, skipt eftir eigendum og ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.

Ár nauðungarsölu	Fjöldi krafna			Meðalfjöldi krafna í máli		
	Íbúðir einstaklinga	Íbúðir lögaðila	Alls	Íbúðir einstaklinga	Íbúðir lögaðila	Alls
2001	146	9	155	6,6	9,0	6,7
2002	209	58	267	7,5	8,3	7,6
2003	282	34	316	8,3	8,5	8,3
2004	264	8	272	8,3	8,0	8,2
2005	111	34	145	9,3	11,3	9,7
2006	41	8	49	6,8	8,0	7,0
2007	158	42	200	7,9	7,0	7,7
2008	377	423	800	8,0	6,8	7,3
2009	468	71	539	7,9	4,7	7,3
2010	1.494	164	1.658	6,9	4,6	6,6
2011	726	565	1.291	6,1	5,2	5,6
Alls	4.276	1.416	5.692	7,2	5,8	6,8

Á mynd 9 eru sýndar breytingar á meðalfjölda kröfulýsinga í málum vegna íbúðarhúsnæðis, skipt eftir eigendum og ári nauðungarsölu. Árið 2005 er mesti fjöldi krafna á mál, eða nálægt 11,5 kröfulýsingar að meðaltali á hvert mál vegna íbúða lögaðila, en meðalfjöldi krafna er almennt minni í íbúðir í eigu einstaklinga. Kröfulýsingum fækkar frá árinu 2007, fyrst aðallega í íbúðir lögaðila en síðan einnig í íbúðir einstaklinga.



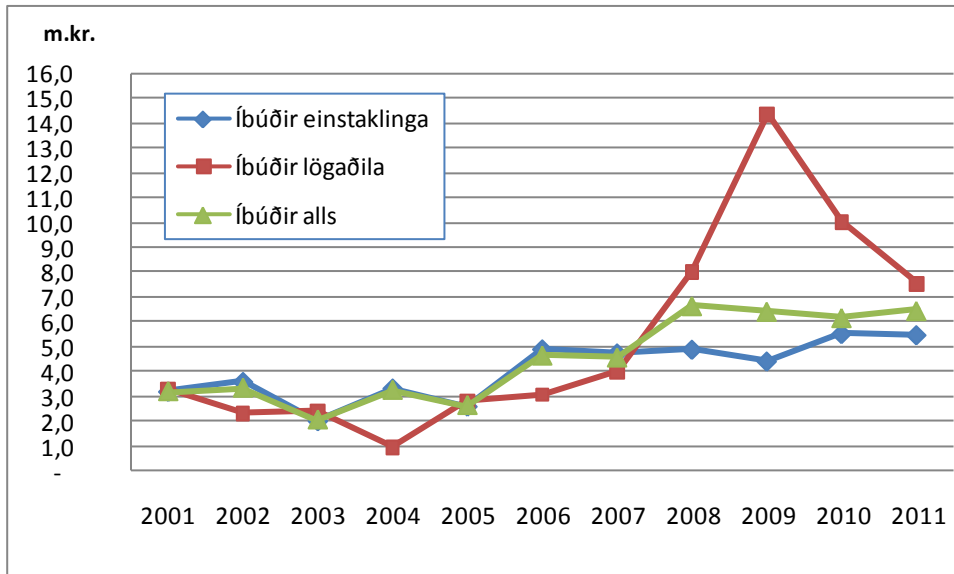
Mynd 9. Meðalfjöldi kröfulýsinga í nauðungarsölumálum vegna íbúðarhúsnæðis. N=595 íbúðir.

Í [töflu 18](#) eru sýndar nokkrar lykiltölur fyrir fjárhæðir kröfulýsinga í nauðungarsölumálum á árabílinu 2001–2011. Verulegur munur kom fram á árunum 2009 og 2010 á meðalfjárhæðum krafna í íbúðirnar, eftir því hvort eigendur voru einstaklingar eða lögaðilar, og voru meðalfjárhæðir krafna umtalsvert hærrí í íbúðir í eigu lögaðila. Meðalfjárhæðir krafna í íbúðir einstaklinga voru allt frá árinu 2006 á svipuðu róli, eða milli 5 og 5,5 milljónir króna, sem er mikil hækkun frá árunum á undan með meðalfjárhæðir í kringum þrjár milljónir króna. Heildarfjárhæðir krafna aukast mikið árið 2008, með auknum fjölda íbúða, hæst fer heildarfjárhæðin í tæpa níu milljarða króna árið 2010, en lækkar um tæpan milljarð árið eftir. Meðalfjárhæðir krafna eru einnig sýndar í [mynd 10](#), eftir eigendum og ári nauðungarsölu.

Tafla 18. Fjárhæðir og meðalfjárhæðir (m.kr.) kröfulýsinga í málum íbúðarhúsnæðis, skipt eftir eigendum og ári nauðungarsölu. N=840 mál.

Ár nauðungarsölu	Meðalfjárhæð krafna í máli, íb. einst. (m.kr.)	Meðalfjárhæð krafna í máli, íb. Lögaðila (m.kr.)	Meðalfjárhæð krafna í máli, íb. alls (m.kr.)	Heildarfjárhæð krafna (m.kr.)
2001	3,2	3,3	3,2	433
2002	3,6	2,3	3,3	728
2003	2,0	2,4	2,1	629
2004	3,3	1,0	3,3	807
2005	2,6	2,8	2,6	348
2006	4,9	3,1	4,7	206
2007	4,8	4,0	4,6	816
2008	4,9	8,0	6,7	5.126
2009	4,4	14,4	6,4	2.688
2010	5,5	10,0	6,2	8.820
2011	5,5	7,5	6,5	8.067
Alls	4,1	5,4	4,5	28.669

Á [mynd 10](#) má sjá meðalfjárhæðir krafna í milljónum króna, eftir ári nauðungarsölu og eigendum íbúðar. Mjög hækkaðar meðalfjárhæðir krafna í íbúðir í eigu lögaðila eru greinilegar frá árinu 2008 að telja á meðan kröfur í íbúðir einstaklinga eru á svipuðu róli, eftir árið 2006, að meðaltali 4,5 - 5,5 milljón króna kröfur í íbúð. Fyrir þann tíma var meðalfjárhæð krafna í íbúðir einstaklinga eða á bilinu 2,5 – 3,5 m.kr.



Mynd 10. Meðalfjárhæðir krafna (m.kr.) í nauðungarsöllum íbúðarhúsnæðis, eftir eigendum og ári nauðungarsölu. N=595 íbúðir.

Hæstbjóðendur og söluverð íbúða

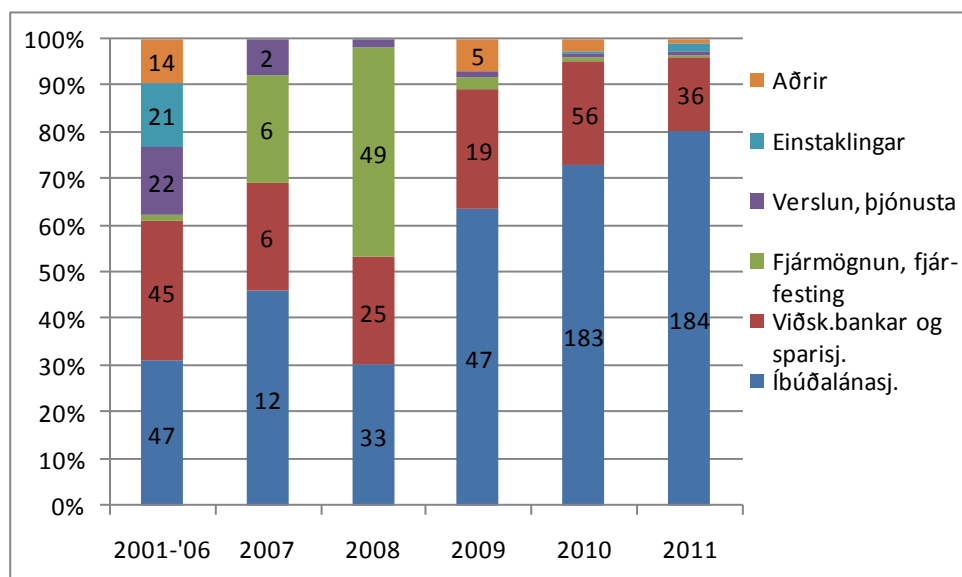
Við lokasölu (framhald uppboðs) á fasteignum eru eignirnar seldar hæstbjóðanda og söluverði er síðan ráðstafað eftir frumvarpi sýslumanns upp í kröfur samkvæmt stöðu þeirra í veðröð, eftir því sem söluverðið hrekkur til. Hæstbjóðandi býður yfirleitt aðeins inn í sinn veðrétt. Sem dæmi má taka að ef lögveðskröfur, s.s. fasteignagjöld, iðgjöld brunatrygginga og húsgjöld nema samtals einni milljón króna og Íbúðalánasjóður á næstu 20 milljón krónur, þarf Íbúðalánasjóður aðeins að leggja út eina m.kr. vegna lögveðanna, auk sölu-gjalds (1%) af kaupverðinu í ríkissjóð. Það sem umfram er tekur Íbúðalánasjóður undan sjálfum sér og þarf ekki að greiða sýslumanni, hvort sem hann bauð hæst 1,2 m.kr. eða 20 m.kr.

Í [töflu 19](#) má sjá algengustu hæstbjóðendur í íbúðarhúsnæði á nauðungarsölu á Suðurnesjum á árabílinu 2001–2011. Þar er Íbúðalánasjóður með flestar keyptar íbúðir, samtals 560 íbúðir sem nemur 60% allra nauðungarseldra íbúða á Suðurnesjum. Viðskiptabankar og sparisjóðir eru næstir með 22,4% og fjármögnunarfyrirtæki keyptu 7,4% íbúðanna.

Tafla 19. Hæstbjóðendur í íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu 2001–2011.

	Íbúðir einstaklinga	Hlutfall (%)	Íbúðir lögaðila	Hlutfall (%)	Íbúðir alls	Hlutfall (%)
Íbúðalánasjóður	368	61,8	138	56,3	506	60,2
Viðskiptabankar og sparisjóðir	153	25,7	35	14,3	188	22,4
Fjármögnunarfyrirtæki, fjárfest.bankar	3	0,5	59	24,1	62	7,4
Þjónustufyrirtæki og verslanir	26	4,4	5	2,0	31	3,7
Einstaklingar	20	3,4	6	2,4	26	3,1
Lífeyrissjóðir	20	3,4	0	0,0	20	2,4
Opinberar stofnanir og sveitarfélög	5	0,8	2	0,8	7	0,8
Alls	595	100,0	245	100,0	840	100,0

Á [mynd 11](#) má sjá skiptinguna milli hæstbjóðenda eftir ári nauðungarsölu. Íbúðalánasjóður keypti sífellt fleiri íbúðir á hverju ári eftir 2008 og jafnframt hærra hlutfall af heildarfjölda íbúða á nauðungarsölu á svæðinu.



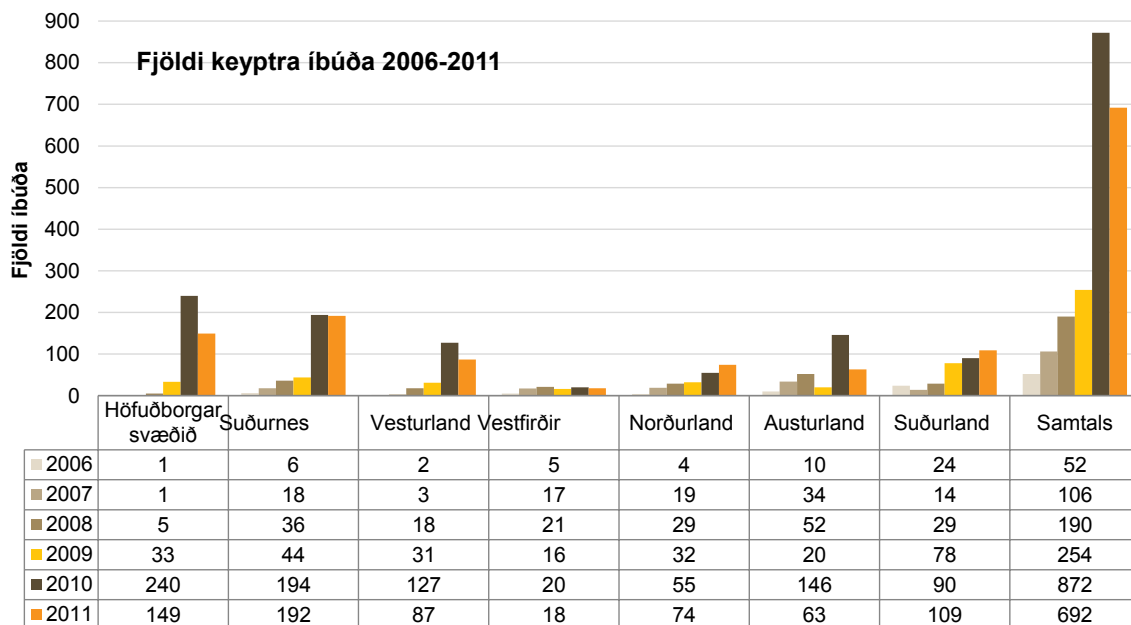
Mynd 11. Hæstbjóðendur í íbúðarhúsnæði selt á nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir.



Í svari velferðarráðherra 12. mars 2012 við fyrirspurn á Alþingi¹¹ kom fram að í febrúar 2012 átti Íbúðalánasjóður 1.751 íbúð og voru þær flestar á Suðurnesjum, samtals 529 íbúðir og 409 þar af voru í Reykjanesbæ. Hinar 1.217 íbúðirnar dreifast á alla landshluta. 707 íbúðanna eru í útleigu, að mestu til aðila sem bjuggu í eignunum þegar sjóðurinn eignaðist þær, en 698 standa auðar. 255 íbúðanna voru óíbúðarhæfar, flestar ófullgerðar.

Fyrir utan Íbúðalánasjóð eru atkvæðamestu hæstbjóðendur viðskiptabankar og sparisjóðir sem kaupa á bilinu 16% - 30% íbúðanna, en fjöldinn er ólíkur eftir árum á tímabilinu. Á árinu 2008 er áberandi hlutur fjárfestingabanka og fjármögnunarfyrirtækja sem keyptu þá 49 íbúðir, eða um 45% seldra íbúða á árinu, og voru þær íbúðir að megninu til í eigu lögaðila eins og sjá má í [töflu 19](#) hér framar.

Á [mynd 12](#) má sjá fjölda íbúða sem Íbúðalánasjóður keypti á árabílinu 2006–2011, greint eftir landssvæðum.¹² Langstærsti hluti kaupanna var gerður á árunum 2010 og 2011, þá keypti sjóðurinn 386 íbúðir á Suðurnesjum einum.

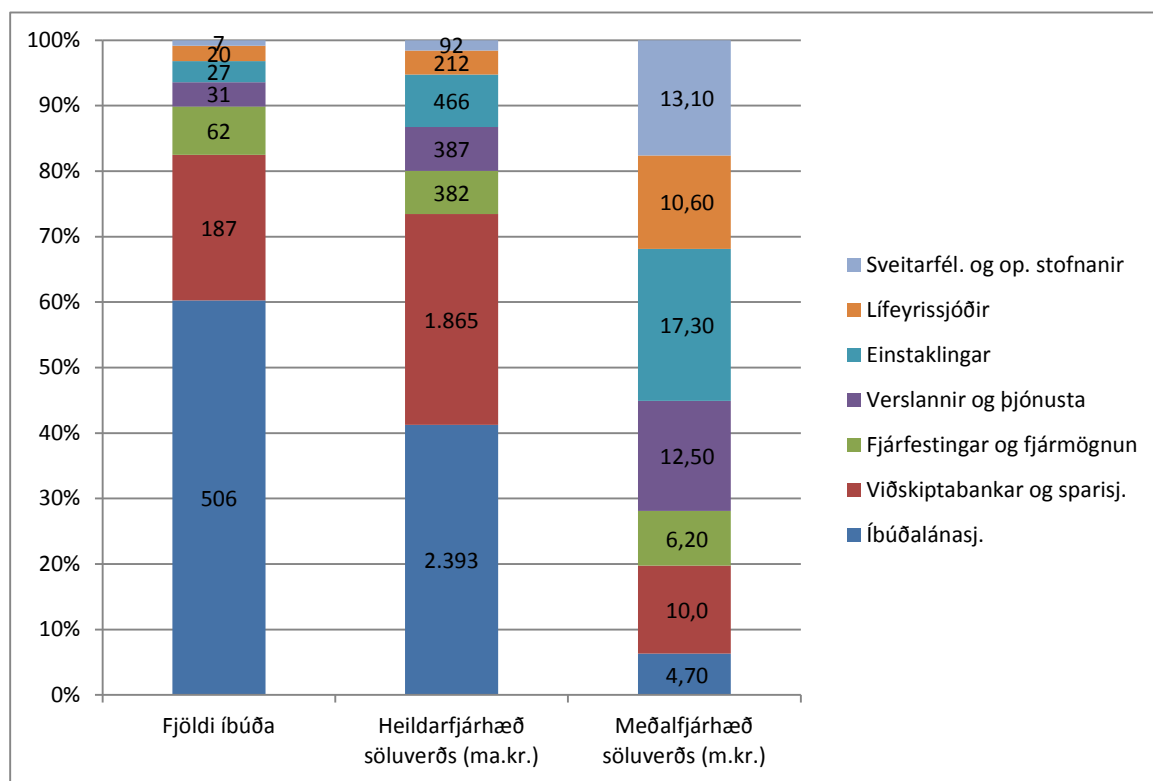


Mynd 12. Íbúðir Íbúðalánasjóðs, keyptar á árunum 2006–2011, eftir landssvæðum. N=2.166 íbúðir.

¹¹ Þingskjal 940, 515. mál.

¹² Mynd 12 er fengin frá Íbúðalánasjóði.

Á mynd 13 er tekin saman skipting heildarsöluverðs og meðalsöluverðs fyrir þær 840 íbúðir sem seldar voru á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011, fjöldi og hlutfall af seldum íbúðum, heildarsöluverði íbúðanna og meðalfjárhæðum söluverðsins, skipt eftir hæstbjóðendum. Meðal þess sem úr myndinni má lesa er að Íbúðalánasjóður hefur keypt 60% íbúðarhúsnæðisins, greitt fyrir það rúmlega 40% heildarsöluverðs íbúðanna og að meðalfjárhæð fyrir íbúðirnar 506 sem sjóðurinn keypti, var um 4,7 m.kr., sem er jafnframt lægsta meðalsöluverð, reiknað eftir kaupanda. Lífeyrissjóðir keyptu alls 20 íbúðir á árabílinu, fyrir alls 212 m.kr. og var meðalfjárhæð íbúðar 10,6 m.kr. Hæsta meðalverð seldra íbúða reynist vera til einstaklinga sem hóps, rúmlega 17 m.kr., en þar ber að hafa í huga að einstaklingar eru ekki hópur í sama skilningi og hinir aðilarnir eru tilgreindir sem hópar. Hér þarf enn að hafa í huga að hæstbjóðandi þarf ekki að bjóða nema rétt inn í sinn veðrétt til að tryggja kröfu sína, ef ekki er boðið á móti honum.



Mynd 13. Nauðungarsala íbúðarhúsnæðis 2001–2011. Fjöldi íbúða og skipting heildar- og meðalfjárhæða söluverðs, eftir hæstbjóðendum. N=840 íbúðir, heildarfjárhæð 5.798 ma.kr. og meðalfjárhæð 6,9 m.kr.

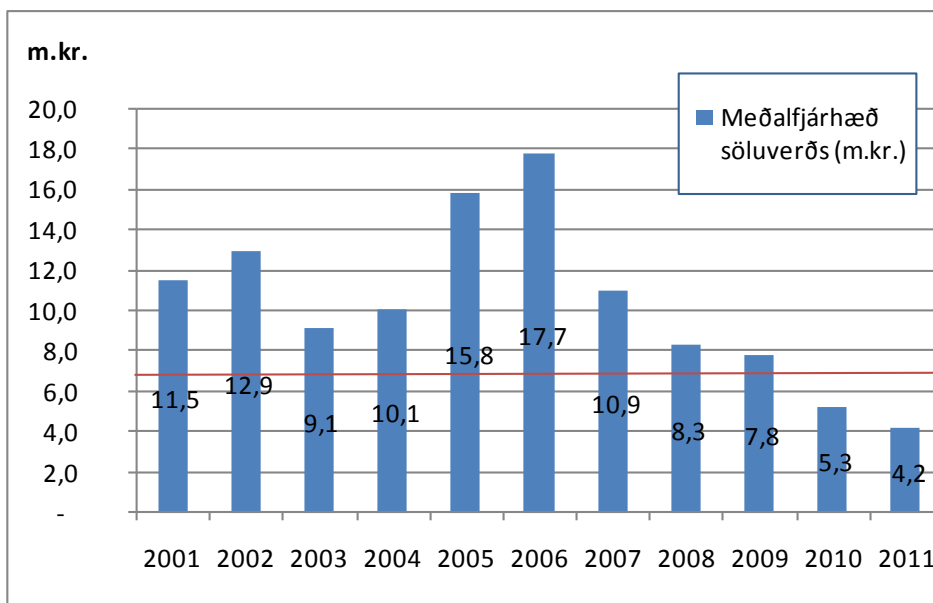
Í töflu 20 og á myndum 14 og 15 má sjá skiptingu heildarfjárhæðar söluverðs, meðalfjárhæðar söluverðs og meðalhlutfalls söluverðs af kröfum, skipt eftir ári nauðungarsölu. Fjárhæðirnar eru framreiknaðar til mars 2012 skv. vísitölu neysluverðs.



Tafla 20. Fjárhæðir söluverðs íbúða eftir ári nauðungarsölu.

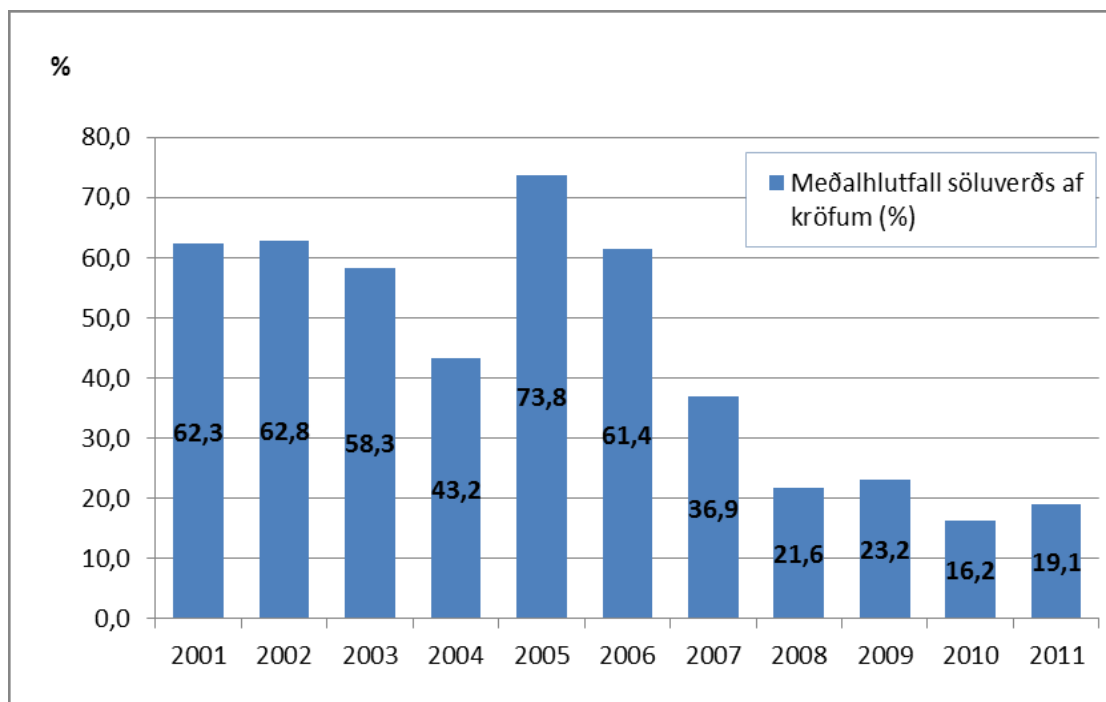
	Fjöldi mála	Heildarfjárhæð söluverðs (m.kr.)	Meðalfjárhæð söluverðs (m.kr.)	Meðalhluftfall söluverðs af kröfum (%)
2001	23	264	11,5	62,3
2002	35	451	12,9	62,8
2003	38	347	9,1	58,3
2004	33	333	10,1	43,2
2005	15	238	15,8	73,8
2006	7	124	17,7	61,4
2007	26	284	10,9	36,9
2008	109	906	8,3	21,6
2009	74	575	7,8	23,2
2010	251	1.325	5,3	16,2
2011	229	952	4,2	19,1
Alls	840	5.798	6,9	26,5

Á mynd 14 sýnir rauða línan heildarmeðaltal af meðalfjárhæðum söluverðs alls tímabilsins 2001–2011, það liggur í 6,9 milljónum króna. Árin 2005 og 2006 skera sig úr, hér með umtalsvert hærra söluverði íbúða að meðaltali, en eins og framfar kom fram eru þar jafnframt færri íbúðir að baki en á árunum á undan og á eftir.



Mynd 14. Meðalfjárhæðir söluverðs íbúðarhúsnæðis, skipt eftir ári nauðungarsölu. N=840 íbúðir, meðalfjárhæð söluverðs alls tímabilsins er 6,9 m.kr.

Á mynd 15 má sjá hversu mikið fékkst upp í kröfur í íbúðirnar sem seldar voru á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011. Súlurnar sýna meðalhluftfall heildarsöluverðs af heildar kröfum innan hvers árs. Mest fékkst upp í kröfur árið 2005, tæp 74% af kröfum, en þetta hlutfall hefur lækkað stöðugt frá því ári, og er loks komið undir 20% eftir árið 2009.



Mynd 15. Söluverð íbúða á nauðungarsölu sem hlutfall af kröfum í íbúðina. N=840 íbúðir.

Tímalengd eignarhalds á íbúðarhúsnæði

Við athugun á því hversu lengi íbúðarhúsnæði var í eigu einstaklinga áður en það var selt á nauðungarsölu er hér miðað við tímann sem líður milli kaupdags og dagsetningar nauðungarsölu. Í töflu 21 er þessi tímalengd sýnd í árum talið, fyrir íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga sem misstu íbúðarhúsnæði sitt á nauðungarsölu á árunum 2003–2011.



Tafla 21. Tímalengd eignarhalds á íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga, áður en selt á nauðungarsölu 2003–2011.

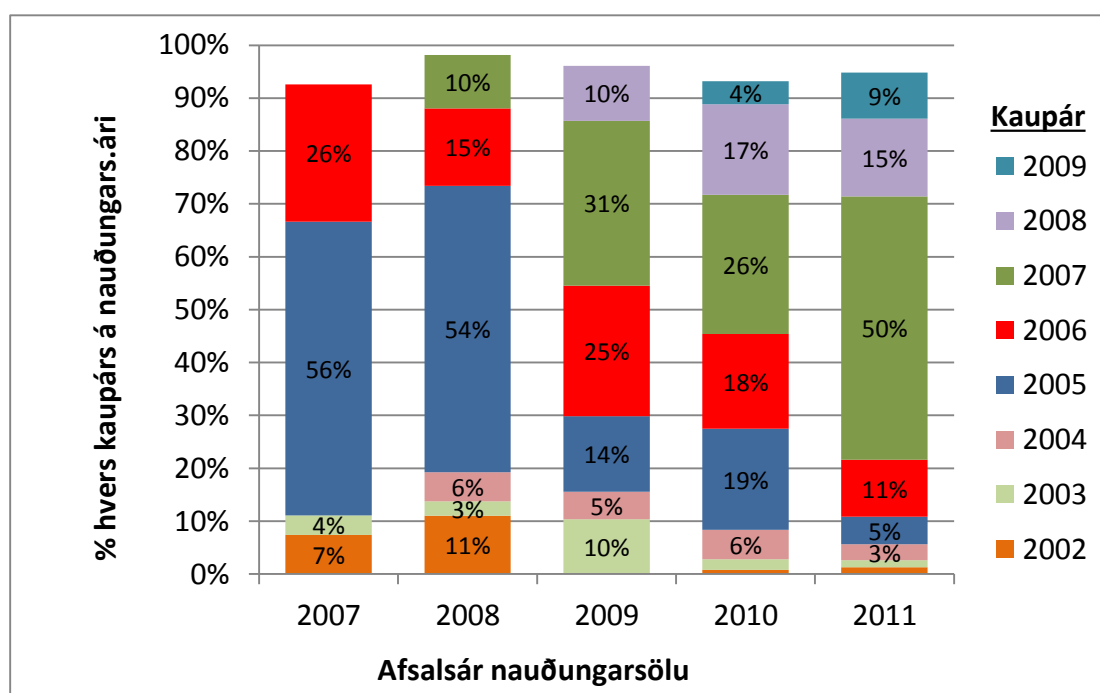
Ár nauðungarsölu	1 ár	2 ár	3 ár	4 ár	5 ár	6 ár	7+ ár	Alls íbúðir
2003	5	13	5	1		5	5	34
2004	5	5	6	3	1	1	10	31
2005	1		2	3	3	1	2	12
2006	3	1					2	6
2007	7	9		1	2		1	20
2008	11	15	9	6	3	1	2	47
2009	7	22	13	7	4	3	3	59
2010	10	36	52	41	39	13	24	215
2011	2	10	17	46	18	10	18	121
Alls íbúðir	51	111	104	108	70	34	67	545

Í [töflu 22](#) má sjá hvernig kaupár íbúða í eigu einstaklinga dreifast á nauðungarsöluárin 2005–2011. Árið 2005 voru 15% íbúða sem seldar voru á nauðungarsölu keyptar árið 2004 (eins árs eignarhald), árið 2006 er önnur hver nauðungarseld íbúð keypt árinu áður, 2005. Árið 2007 eru 35% íbúðanna keyptar einu ári fyrr og 45% voru keyptar tveimur árum fyrr. Árið 2008 dreifast íbúðirnar meira á ólík kaupár, en 87% þeirra voru keyptar á árunum 2004–2007. Á síðasta ári tímabilsins, 2011, dreifast nauðungarseldu íbúðirnar á enn fleiri ár, en sama hlutfall, um 87% nauðungarseldra íbúða, voru keyptar eftir 2003.

Tafla 22. Hlutfall nauðungarseldra íbúða í eigu einstaklinga eftir kaupári.

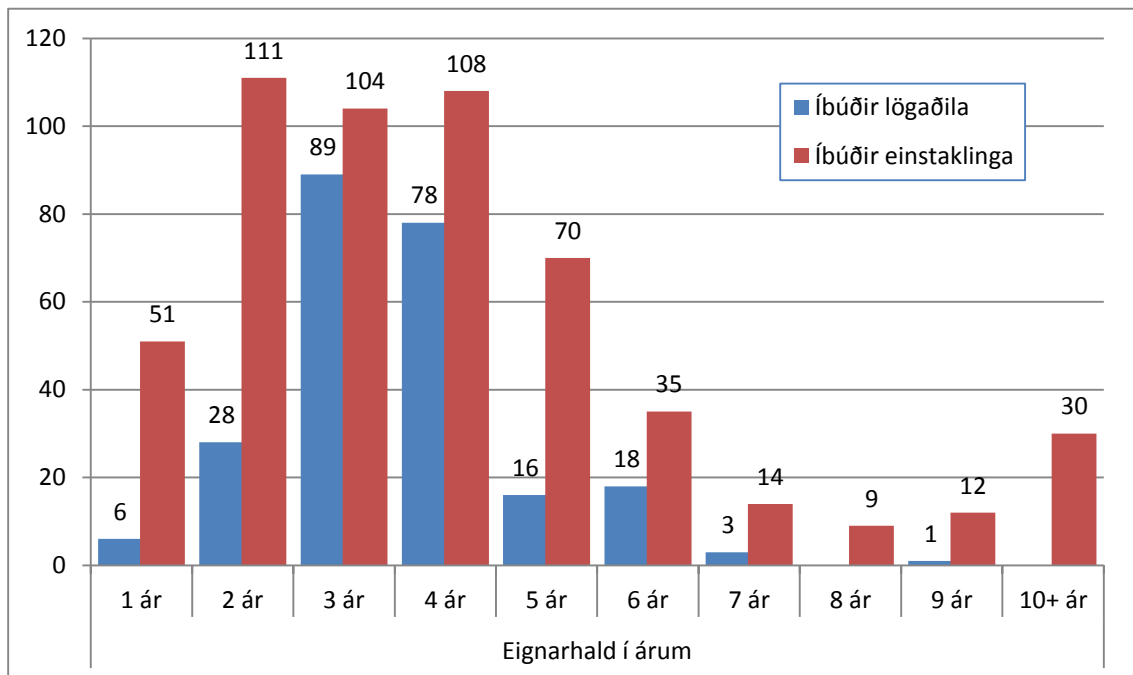
Kaupár	Ár nauðungarsölu							Alls íbúðir	Alls %
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		
Fyrir 2004	92%	33%	20%	13%	12%	11%	11%	67	14%
2004	8%	17%	0%	13%	7%	6%	4%	30	6%
2005		50%	45%	19%	12%	18%	8%	77	16%
2006			35%	32%	22%	19%	15%	94	20%
2007				23%	37%	24%	39%	131	27%
2008					12%	17%	14%	60	13%
2009						5%	8%	20	4%
Alls íbúðir	12	6	20	47	60	215	119	479	
Alls %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%

Á mynd 16 er sýnt hlutfall hvers kaupárs (2002-2009) nauðungarseldra íbúða á ári, á árabílinu 2007–2011. Íbúðirnar eru 659, og eru á bilinu 93-98% þeirra íbúða sem seldar voru hvert ár, 2007-2011, og 79% þeirra íbúða sem seldar voru 2001-2011. Til skýringar má nefna að ekki eru sýnd á myndinni þau nauðungarsölumál þar sem íbúðin var keypt fyrir 2002, og því ná súlurnar ekki upp í 100% allrar nauðungarsölu á hverju ári. Á súlunni fyrir árið 2008 sjást til dæmis um 98% nauðungarsölnnar á því ári, sem einnig felur í sér að um 2% af sölu ársins var vegna húsnæðis sem keypt var fyrir 2002. Kaupárið 2005 er nokkuð áberandi í nauðungarsölu árána 2007 og 2008, rúmur helmingur íbúðanna er keyptur á því ári. Á árunum 2009 til 2011 er síðan hæst hlutfall íbúða sem keyptar voru árin 2006 og 2007.



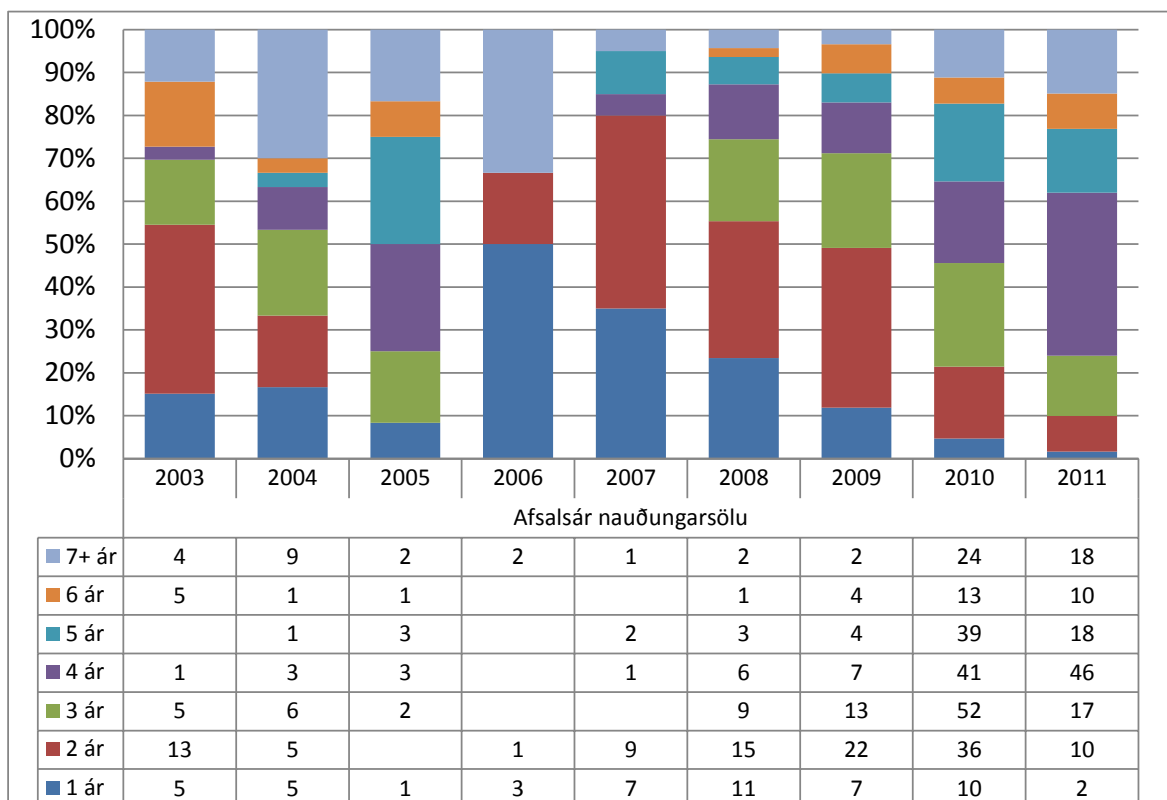
Mynd 16. Nauðungarsala íbúða lögaðila og einstaklinga 2007–2011, hlutfall íbúða keyptra/byggðra 2002 og síðar. N=659 íbúðir.

Á mynd 17 má sjá tímalengd eignarhalds fyrir 783 íbúðir í eigu lögaðila (239 íbúðir) og einstaklinga (544 íbúðir), sem seldar voru á nauðungarsölu á árabílinu 2003–2011. Stærsti hluti íbúðanna (66%) var seldur nauðungarsölu tveimur til fjórum árum eftir að eigandi festi kaup á íbúðinni, og 20% íbúðanna voru seldar eftir fimm til sjö ára eignarhald.



Mynd 17. Tímalengd eignarhalds á íbúðarhúsnæði einstaklinga og lögaðila sem selt var á nauðungarsölu 2003–2011. N=783 íbúðir.

Á mynd 18 má sjá tímalengd eignarhalds á íbúðarhúsnæði einstaklinga í árum talið, skipt eftir ári nauðungarsölu.



Mynd 18. Nauðungarsala íbúða í eigu einstaklinga 2003–2011. Tímalengd eignarhalds í árum, eftir ári nauðungarsölu. N=545 íbúðir.

Frestir í ferli nauðungarsölu

Ýmsar leiðir eru færar fyrir eigendur íbúðarhúsnæðis til að fresta nauðungarsölu og hefur þeim verið fjölgað eftir að efnahagskreppan hófst, með lagabreytingum að frumkvæði stjórnvalda. Þrír viðbótarfrestir voru veittar tímabundið, hver í kjölfar annars, og hafa runnið út, sá síðasti rann út 1. apríl 2011. Eigendur íbúðarhúsnæðis eiga þess yfirleitt kost að reyna að ná samningum við uppboðsbeiðendur og fá nauðungarsölumáli sínu frestað á meðan eða jafnvel fellt niður. Þessi leið stendur áfram opin í samræmi við lög um nauðungarsölu. Þessum frestum til viðbótar var opnuð ótímabundin leið til að fresta nauðungarsölumálum einstaklinga á grundvelli greiðsluaðlögunar hjá Umboðsmanni skuldara, skv. lögum nr. 101/2010,¹³ og tók gildi 1. ágúst 2010. Úrræðið stendur þeim einstaklingum til boða sem eru í verulegum fjárhagserfiðleikum að uppfylltum tilteknum skilyrðum. Samningar um greiðsluaðlögun eru mislangir, allt frá einu ári til fimm ára lengst.

¹³ Sjá nánar um úrræðið á vef Umboðsmanns skuldara.

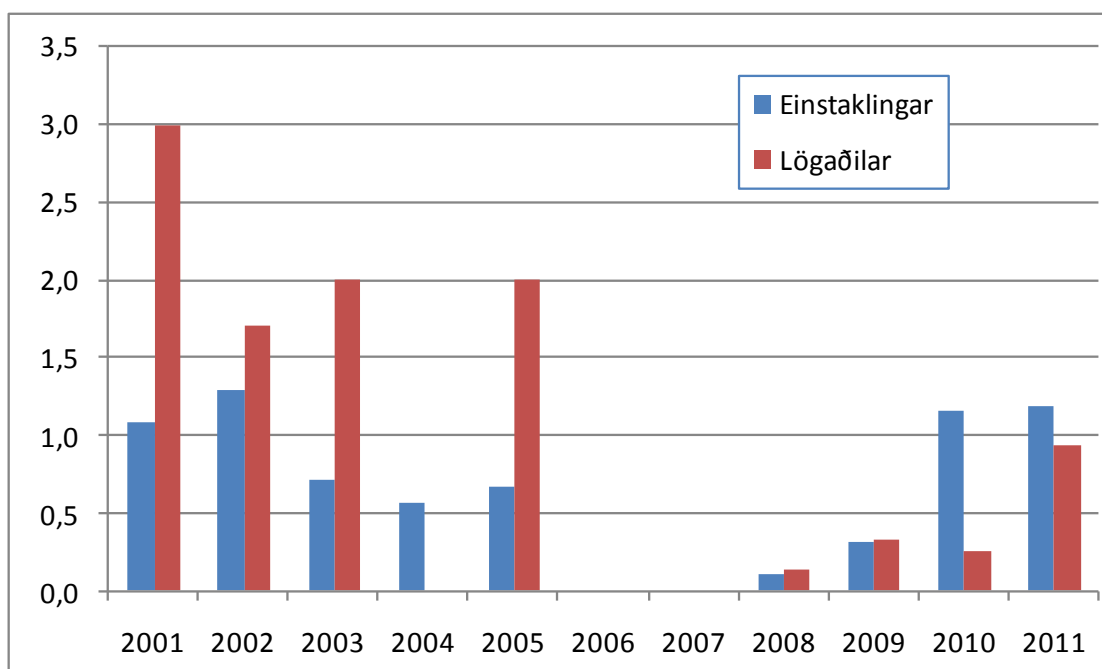


Í [töflu 23](#) er sýndur fjöldi mála með tiltekinn fjölda fresta. Þar er um að ræða allar gerðir fresta eins og framfar var rakið, að undanskildum frestun með tilstuðlan greiðsluaðlögunar hjá Umboðsmanni skuldara. Í 515 málum, eða 61% allra mála vegna íbúðarhúsnæðis, var enginn frestur veittur, í 134 málum, eða 16%, var einn frestur veittur. Síðan fer það saman að málunum fækkar í dálkunum eftir því sem frestum fjölga og aðeins eitt mál fékk 7 fresti veitta. Hér má hafa í huga að í þeim málum þar sem frestir hafa verið veittir, er það jafnan að undangenginni beiðni eiganda húsnæðisins sem hann þarf að beina til gerðarbeiðanda. Sýslumaður getur aðeins frestað í málum sem hann hefur forræði í sem gerðarbeiðandi, oftast þá í hlutverki innheimtumanns ríkissjóðs.

Tafla 23. Fjöldi nauðungarsöllumála vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011 með frestun, eftir ári nauðungarsölu.

Ár nauðungarsölu	Heildarfjöldi veittra fresta								Alls fjöldi mála	Alls fjöldi fresta	Meðalfj. fresta pr. mál
	Enginn frestur	1 frestur	2 frestir	3 frestir	4 frestir	5 frestir	6 frestir	7 frestir			
2001	10	6	3	2	1	1	0	0	23	27	1,2
2002	10	13	4	6	1	1	0	0	35	48	1,4
2003	24	7	1	3	2	0	1	0	38	32	0,8
2004	27	2	0	1	2	1	0	0	33	18	0,5
2005	11	1	0	1	0	2	0	0	15	14	0,9
2006	7	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0,0
2007	26	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0,0
2008	103	2	2	1	1	0	0	0	109	13	0,1
2009	61	7	4	1	0	1	0	0	74	23	0,3
2010	129	42	49	18	6	3	3	1	251	258	1,0
2011	107	54	33	25	3	5	2	0	229	244	1,1
Alls fjöldi mála	515	134	96	58	16	14	6	1	840	677	0,8

Á mynd 19 er greint milli meðalfjölda fresta í málum vegna íbúða í eigu einstaklinga og íbúða í eigu lögaðila, skipt eftir ári nauðungarsölu. Að meðaltali eru fleiri frestir veittir vegna íbúða í eigu lögaðila en einstaklinga fyrir árið 2006, síðan koma tvö ár þar sem engir frestir voru veittir en frá og með árinu 2008 fjölgar mjög veittum frestum, sérstaklega í málum vegna íbúða einstaklinga.



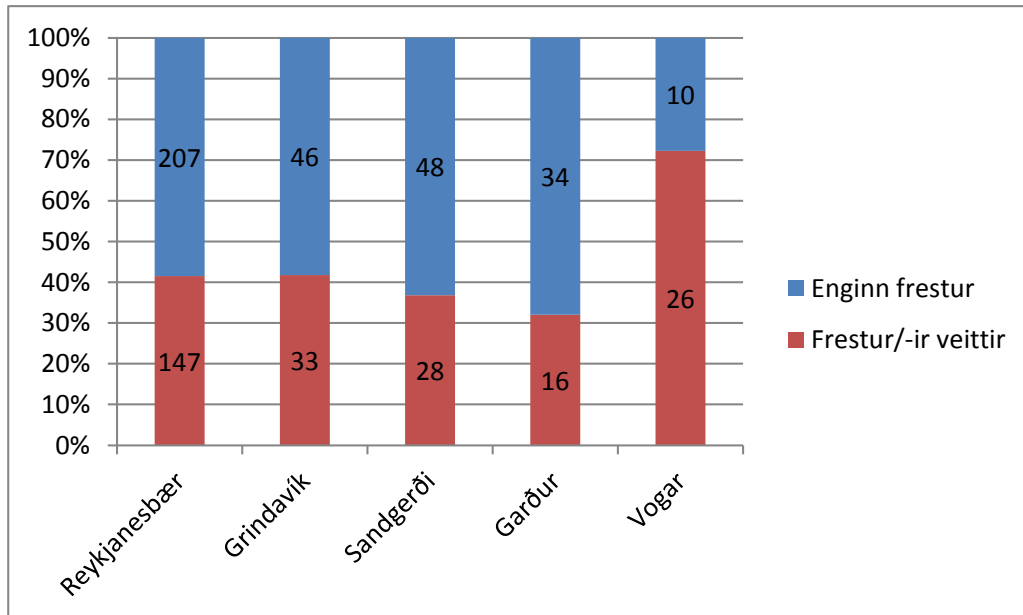
Mynd 19. Meðalfjöldi fresta í nauðungarsöllumálum vegna íbúðarhúsnæðis 2001–2011, eftir ári nauðungarsölu og eigendum. N=840 íbúðir.

Þegar málum vegna íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga er skipt eftir sveitarfélögum með tilliti til nýtingar á frestunarmöguleikum má sjá að í Vogum er hæsta hlutfall mála þar sem frestur er veittur, eða í 72% mála, sjá töflu 24. Lægst er hlutfallið í Garði, þ.e. í 16 málum, eða 32% mála í sveitarfélaginu. Þessa niðurstöðu má einnig sjá á mynd 20.



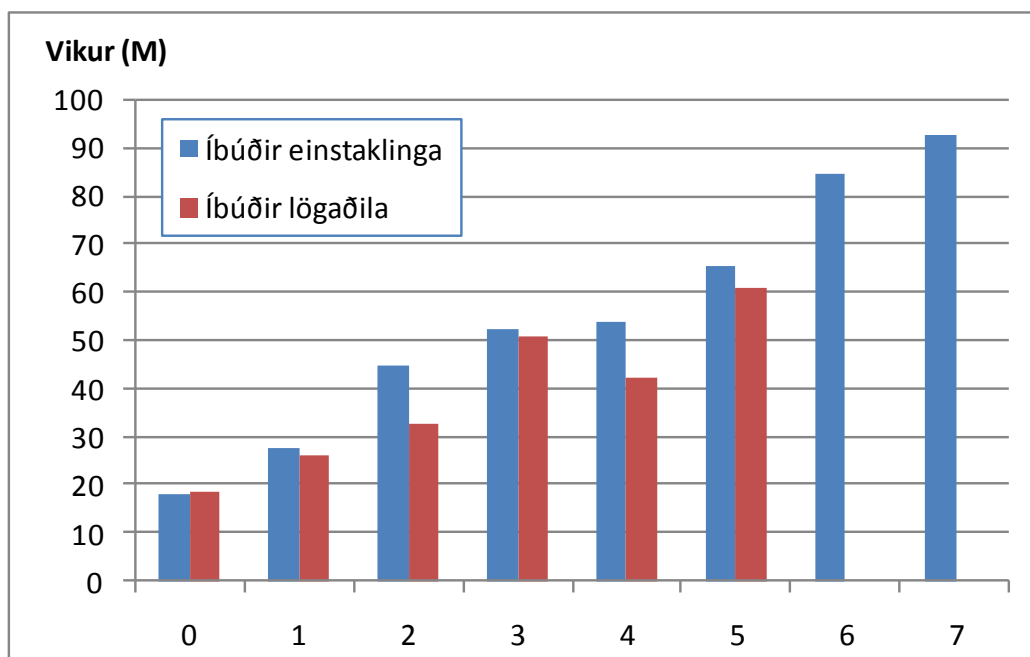
Tafla 24. Frestir í nauðungarsölumálum íbúða einstaklinga 2001–2011, eftir sveitarfélögum.

	Frestur/- ir veittir	Hlutfall	Enginn frestur	Hlutfall	Alls fj. mála	Hlutfall
Reykjanesbær	147	42%	207	58%	354	100%
<i>Keflavík og Hafnir</i>	<i>87</i>	<i>41%</i>	<i>124</i>	<i>59%</i>	<i>211</i>	<i>100%</i>
<i>Njarðvík</i>	<i>60</i>	<i>42%</i>	<i>83</i>	<i>58%</i>	<i>143</i>	<i>100%</i>
Grindavík	33	42%	46	58%	79	100%
Sandgerði	28	37%	48	63%	76	100%
Garður	16	32%	34	68%	50	100%
Vogar	26	72%	10	28%	36	100%
Alls	250	42%	345	58%	595	100%



Mynd 20. Frestir í nauðungarsölumálum íbúða einstaklinga 2001–2011, eftir sveitarfélögum. N=595 íbúðir.

Þegar litið er til tímalengdar nauðungarsöllumála eftir fjölda fresta í ferli málsins sést að jákvæð fylgni er að mestu milli lengra ferlis mála og fjölda fresta. Þó bregður lítillega út af þessari reglu í málum íbúða í eigu lögaðila, þar sem tími máls er styttri þegar eru fjórir frestir heldur en þegar frestirnir eru þrír, sjá mynd 21. Í málum vegna íbúðarhúsnæðis í eigu lögaðila voru mest veittir 5 frestir í máli, meðan mest 7 frestir voru veittir í málum vegna íbúða í eigu einstaklinga.



Mynd 21. Meðallengd nauðungarsöllumála vegna íbúðarhúsnæðis í vikum, eftir fjölda fresta og eftir eigendum. N=840 íbúðir.

Greiðsluaðlögun

Alls er, við lok árs 2012, 101 nauðungarsöllumál vegna íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga í frestun vegna greiðsluaðlögunar hjá Umboðsmanni skuldara. Stórum hluta þeirra mála væri lokið, að líkindum flestum með nauðungarsölu íbúðar, ef ekki kæmi til greiðsluaðlögunin. Nauðungarsala þeirra hefði dreifst að mestum hluta á árin 2010 og 2011.

Í maí 2012 höfðu mál vegna 5 íbúða verið tekin úr greiðsluaðlögun. Síðar á árinu var 61 íbúð til viðbótar tekin úr greiðsluaðlögun og héldu þar af langflestar áfram í söluferli.

Í töflu 25 er sýnd staða þeirra mála sem fengu frestun á grundvelli greiðsluaðlögunar eftir sveitarfélögum. Við greiðslustöðvunina var tæpur helmingur málanna, 79 talsins, á leið í byrjun uppboðs, 51 (31,5%) höfðu ekki enn farið í fyrstu fyrirtöku málsins og 32 mál (19,7%) voru á leið í framhald uppboðs (lokasölu).



Flest málin í greiðsluaðlögun eru í Reykjanesbæ eða 65% af öllum málum sem eru í skjóli vegna greiðsluaðlögunar. 12% málanna eru í Vogum en fæst málin eru í Grindavík, alls 9 mál eða 6% af málum í greiðsluaðlögun.

Tafla 25. Nauðungarsölumál í greiðsluaðlögun, eftir sveitarfélögum og stöðu í nauðungarsöluferlinu.

	Fyrsta fyrirtaka	Byrjun uppboðs	Framhald uppboðs	Alls	Hlutfall
Reykjanesbær	32	53	21	106	65%
<i>Keflavík og Hafnir</i>	<i>16</i>	<i>22</i>	<i>14</i>	<i>52</i>	<i>32%</i>
<i>Njarðvík</i>	<i>16</i>	<i>31</i>	<i>7</i>	<i>54</i>	<i>33%</i>
Grindavík	3	2	4	9	6%
Sandgerði	4	8	2	14	9%
Garður	5	6	3	14	9%
Vogar	7	10	2	19	12%
Alls fjöldi mála	51	79	32	162	100%

Eigendur íbúðarhúsnæðis

Íbúðarhúsnæði er hér skipt eftir eigendum, þeir eru ýmist einstaklingar eða lögaðilar. Sjónum er hér meira beint að íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga, í samræmi við markmið og tilgang rannsóknarinnar um að skoða nauðungarsölu á heimilum. Lögaðilar sem missa íbúð á nauðungarsölu missa ekki nema í undantekningatilvikum heimili sitt í leiðinni, meðan það fer oft saman að einstaklingar missa bæði eign sína og heimili.

Lögaðilar og einstaklingar

Íbúðir lögaðila sem seldar voru nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011 voru alls 245 talsins eða um 30% allra seldra íbúða. Tæplega 91% þeirra íbúða, eða 222 íbúðir, voru seldar á nauðungarsölu á árunum 2008–2011, sjá [töflu 26](#).

Tafla 26. Íbúðir í eigu lögaðila seldar á nauðungarsölu 2001–2011, eftir sveitarfélögum.

	Reykjanesbær	Grindavík	Sandgerði	Garður	Vogar	Alls mál
2001-2007	14	3	5	0	1	23
2008	58	3	0	0	1	62
2009	4	10	0	1	0	15
2010	17	1	13	2	3	36
2011	101	4	2	0	2	109
Alls mál	194	21	20	3	7	245

Íbúðir lögaðilanna voru ýmist á byggingarstigi eða í útleigu á tíma nauðungarsölnunnar. Í [töflu 27](#) má sjá að þær voru langflestar byggðar eða keyptar á árabílinu 2005–2010, eða 209 talsins, sem er 85% allra íbúða lögaðila sem voru seldar nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011.

Tafla 27. Íbúðir í eigu lögaðila, söluár og kaupár/byggingarár.

Ár nauðungasölu	Byggingarár / Kaupár		
	2004 og fyrr	2005-2010	Alls íbúðir
2001-2007	17	6	23
2008	11	51	62
2009	4	11	15
2010	1	35	36
2011	3	106	109
Alls íbúðir	36	209	245

Aldur eigenda

Hér eru aldurstölur gefnar upp fyrir aðeins einn eiganda íbúðar þegar um tvo eða þrjá eigendur er að ræða og alltaf valinn sá eigandinn sem frammar er skráður í málgögnum sem eigandi að íbúðinni. Fyrri eigandi er ýmist sá eldri (68 mál) eða sá yngri (69 mál) af tveimur eigendum, eða þeir eru jafngamlir (12 mál) og er skiptingin þannig mjög jöfn hvað það varðar.

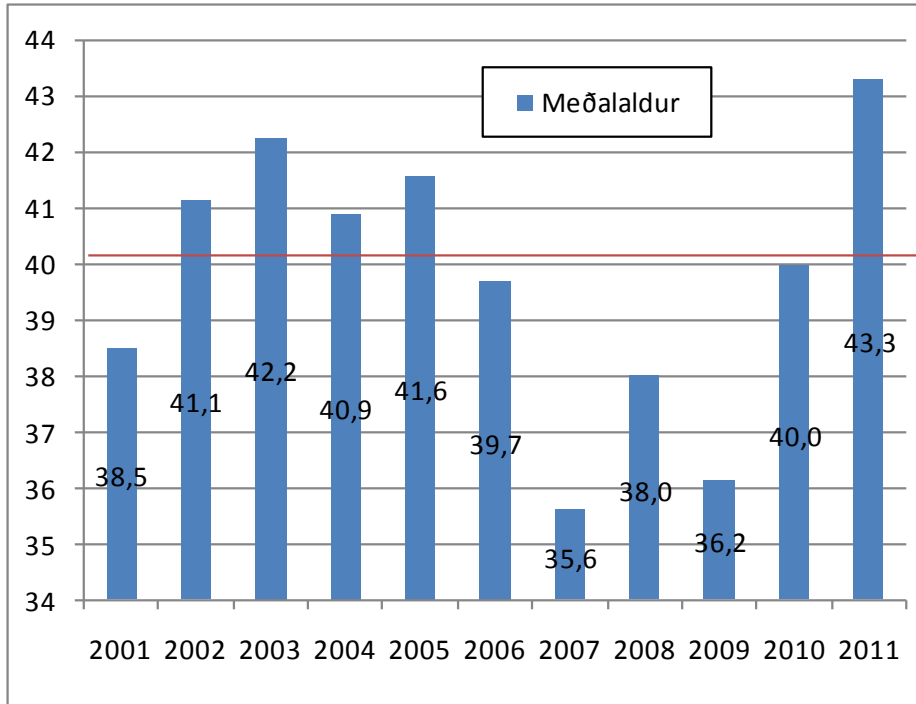
Meðalaldur einstaklinga sem misstu íbúðarhúsnæði sitt á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011 er 40,2 ár. Lítil munur er á meðalaldri eftir sveitarfélögum, lægstur er hann í Vogum, 38,7 ár, sjá [töflu 28](#).

Tafla 28. Aldur eigenda að íbúðum einstaklinga, eftir sveitarfélögum.

	Fjöldi íbúða	Yngsti eigandi	Elsti eigandi	Meðalaldur
Reykjanesbær	354	20	80	40,61
<i>Keflavík og Hafnir</i>	<i>211</i>	<i>20</i>	<i>80</i>	<i>40,25</i>
<i>Njarðvík</i>	<i>143</i>	<i>21</i>	<i>74</i>	<i>40,99</i>
Grindavík	79	20	87	40,00
Sandgerði	76	20	68	38,97
Garður	50	20	69	40,20
Vogar	36	24	61	38,67
Alls	595	20	87	40,15



Kannað var hvort breyting hefði orðið á tímabilinu á aldri þeirra einstaklinga sem misstu íbúðarhúsnæði á nauðungarsölu. Meðalaldur fyrir allt tímabilið er 40,2 ár, sýnt með rauðri línu. Meðalaldurinn lækkar nokkuð frá 2005 en hækkar aftur 2010 og hæstur er hann árið 2011, 43,2 ár. Lægstur er meðalaldurinn árið 2007, 35,6 ár.



Mynd 22. Meðalaldur einstaklinga sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu 2001–2011. N=595 íbúðir.



Fjöldi eigenda

Aðeins í mjög fáum tilvikum eru eigendur íbúðarhúsnæðis fleiri en einn þegar um lögaðila ræðir. Fjöldi skráðra eigenda að 595 íbúðum einstaklinga í nauðungarsölumálum árabilsins 2001–2011, var breytilegur, algengast var að einn einstaklingur væri skráður eigandi, eða í 74,4% tilvika. Í þeim 148 málum þar sem eru tveir skráðir eigendur íbúðar er oftast um par eða hjón að ræða, sjá [töflu 29](#).

Tafla 29. Fjöldi eigenda að íbúðum einstaklinga, seldum á nauðungarsölu 2001–2011.

	Einn eigandi	Tveir eigendur	Þrír eigendur	Alls
Fjöldi íbúða	442	148	5	595
Hlutfall íbúða	74,3%	24,9%	0,5%	100,0%
Fjöldi eigenda	442	296	15	753

Lögheimili og búseta

Þeir einstaklingar sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu á árabilinu 2001–2011 áttu ekki allir lögheimili í hinni seldu íbúð, en landsmenn teljast hafa fasta búsetu þar sem skráð lögheimili þeirra er.¹⁴ Hér verður því lagt að jöfnu búseta einstaklinga og lögheimili þeirra eins og skráð hjá Þjóðskrá Íslands. Hafa þarf í huga að ekki var könnuð búseta nema á einum tímapunkti, þ.e. á degi nauðungarsölnnar. Eigendurnir geta því hafa búið í íbúðinni áður, jafnvel skömmu áður en íbúðin var seld á nauðungarsölu.

Skiptinguna eftir því hvort eigandi var skráður til lögheimilis í hinni nauðungarseldu íbúð eða annars staðar má sjá í [töflu 30](#), skipt eftir sveitarfélögum. Í heild voru þeir fleiri sem áttu skráð lögheimili annars staðar en í hinni seldu íbúð, eða alls 54%. Í sveitarfélögunum Grindavík og Garði var hærra hlutfall eigenda með lögheimili í hinni seldu íbúð en hinna sem skráðir voru annars staðar til heimilis. Í öðrum sveitarfélögum var hærra hlutfall eigenda sem búsettir voru annars staðar en í hinni seldu íbúð, og var hlutfallið hæst 58%, í Njarðvík og í Vogum.

¹⁴ Hagstofa Íslands, *Mannfjöldapróun 2011*.



Tafla 30. Skipting lögheimilis eigenda (einstaklinga) í seldri íbúð eða annars staðar, eftir sveitarfélögum.

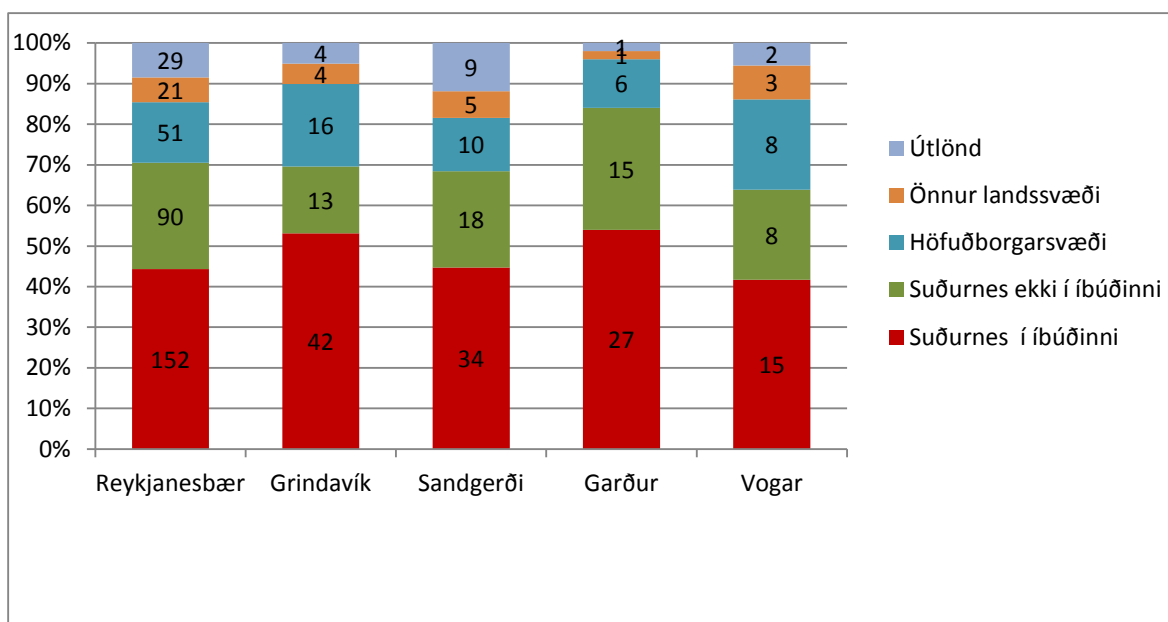
	Lögh. í íbúðinni	Hlutfall	Lögh. <u>ekki</u> í íbúðinni	Hlutfall	Alls íbúðir	Hlutfall
Reykjanesbær	152	44%	192	56%	344	100%
<i>Keflavík og Hafnir</i>	<i>93</i>	<i>46%</i>	<i>108</i>	<i>54%</i>	<i>201</i>	<i>100%</i>
<i>Njarðvík</i>	<i>59</i>	<i>42%</i>	<i>83</i>	<i>58%</i>	<i>142</i>	<i>100%</i>
Grindavík	42	53%	37	47%	79	100%
Sandgerði	34	45%	42	55%	76	100%
Garður	27	54%	23	46%	50	100%
Vogar	15	42%	21	58%	36	100%
Alls fjöldi mála	274	46%	320	54%	594	100%

Um 470 manns eða 46% einstaklinganna sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu á árabílinu 2001–2011 voru skráðir til lögheimilis í hinni seldu íbúð á degi nauðungarsölnnar. Í þeim 320 málum þar sem annar eða báðir eigendur íbúðar voru skráðir til lögheimilis annars staðar, voru flestir með lögheimili á Suðurnesjum, eða 47%, og 28,5% voru skráðir til heimilis á höfuðborgarsvæðinu. Í öðrum landshlutum voru um 10,5% eigendanna og um 14% voru skráðir til heimilis í útlöndum, sjá [töflu 31](#).

Tafla 31. Lögheimili eigenda annars staðar en í nauðungarseldri íbúð, eftir landssvæðum.

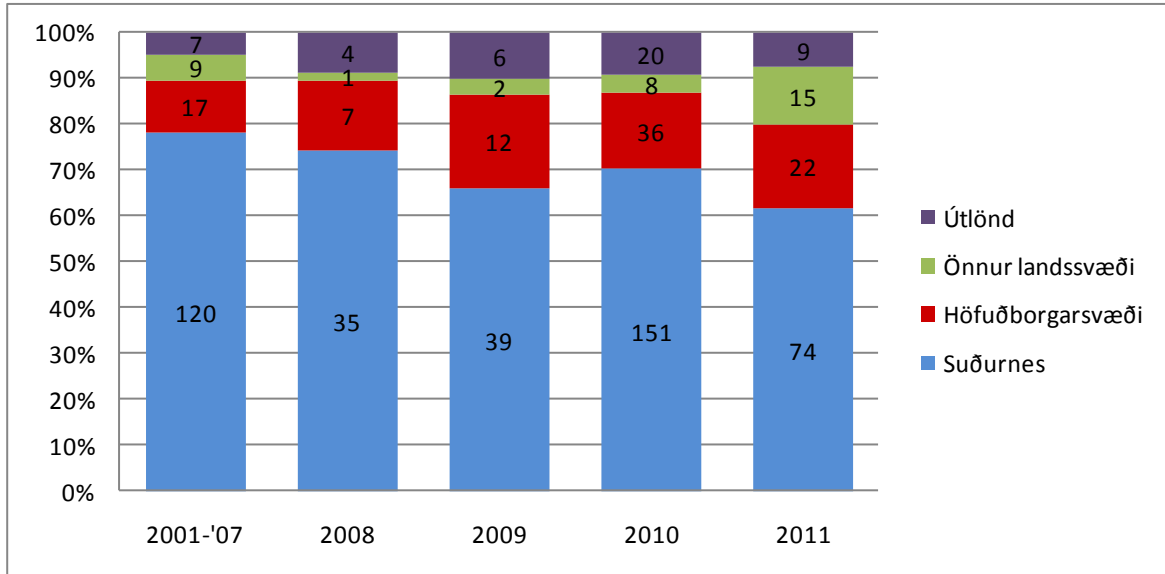
Lögheimili	Fjöldi	Hlutfall
Suðurnes	155	47,0%
Höfuðborgarsvæði	94	28,5%
Vesturland og Vestfirðir	11	3,3%
Norðurland	11	3,3%
Austurland	7	2,1%
Suðurland	6	1,8%
Útlönd	46	13,9%
Alls fjöldi mála	330	100,0%

Á mynd 23 má sjá lögheimili eigenda, skipt eftir því hvort það er í hinni seldu íbúð eða annars staðar og jafnframt því hvort lögheimilið er á Suðurnesjum, höfuðborgarsvæði, öðrum landssvæðum eða í útlöndum. Af þeim 419 einstaklingum sem áttu lögheimili sitt á Suðurnesjum, áttu 264 (63%) lögheimili í seldu íbúðinni en 155 (37%) annars staðar.



Mynd 23. Lögheimili á ólíkum landssvæðum, skipt eftir sveitarfélögum. N=594 mál.

Árin 2008 og 2009 má sjá að aukinn fjöldi eigenda átti lögheimili á höfuðborgarsvæðinu eða í útlöndum á tíma nauðungarsölnunnar. Árið 2011 má síðan greina aukinn fjölda eigenda með lögheimili á öðrum landssvæðum en Suðurnesjum og höfuðborgarsvæði, og hlutfall þeirra sem áttu lögheimili á Suðurnesjum lækkaði enn, niður í rúm 61%. Meirihluti eigendanna sem áttu lögheimili í útlöndum á tíma nauðungarsölnunnar, 39 af 46, misstu íbúð sína á árunum 2008–2011, og svipað er með þá sem hafa lögheimili á tíma nauðungarsölu á öðrum landssvæðum en Suðurnesjum, sjá mynd 24.



Mynd 24. Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis á tíma nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu og landssvæðum. N=595 íbúðir.

Fjölskyldugerð

Í þeim 595 málum þar sem íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga var selt nauðungarsölu, voru alls 750 einstaklingar skráðir fyrir íbúðunum, þar af voru 57% karlar og 43% konur. Í [töflu 32](#) má sjá skiptinguna eftir kyni skráðra eigenda. Skiptingin í eiganda eitt, tvö og þrjú hefur hér enga merkingu aðra en að þegar fleiri en einn eigandi var að sömu íbúð, þá voru þeir í gögnum rannsóknarinnar taldir upp í sömu röð og gert er í málsskjöllum.

Tafla 32. Fjöldi og kyn eigenda 595 íbúða einstaklinga, seldum á nauðungarsölu 2001–2011.

	Eigandi 1	Eigandi 2	Eigandi 3	Alls	Hlutfall
Karlar	344	80	4	428	57,10%
Konur	251	71	0	322	42,90%
Alls eigendur	595	151	4	750	100%



Af 750 eigendum í 595 nauðungarsölumálum voru 25 eigendur með óupplýsta hjúskaparstöðu í þjóðskrá, en annars var skiptingin eins og sýnt er í [töflu 33](#).

Tafla 33. Hjúskaparstaða eigenda í 595 málum vegna íbúðarhúsnæðis einstaklinga.

	Fjöldi eigenda	Hlutfall
Ógift/ókvæntur	247	32,9%
Í sambúð	79	10,5%
Gift/Kvæntur	249	33,2%
Ekill/Ekkja	14	1,9%
Skilin/n að borði og sæng	31	4,1%
Skilin/n að lögum	85	11,3%
Hjón ekki í samvistum	20	2,7%
Hjúskaparstaða óupplýst	25	3,3%
Alls fjöldi eigenda	750	100%

Þegar hjúskaparstaða hefur verið einfölduð og einstaklingum skipt annars vegar í hóp þeirra sem voru í samvist (í hjónabandi eða sambúð) og hins vegar hóp þeirra sem voru ekki í samvist (ógiftar/ókvæntir, ekkjar/ekkjur, skildir að borði og sæng eða að lögum og hjón ekki í samvistum), lítur skiptingin út eins og í [töflu 34](#). Þannig fæst nálgun að heimilisgerð með ýmist einum eða tveimur fullorðnum einstaklingum. Í meirihluta þeirra mála, eða rúmlega 60%, þar sem íbúð einstaklinga var seld nauðungarsölu, voru eigendurnir ekki skráðir í samvist, þ.e. sambúð eða hjónaband.

Tafla 34. Eigendur eftir hjúskaparstöðu, flokkað í samvist og ekki í samvist.

	Fjöldi mála	Hlutfall (%)	Fjöldi eigend	Hlutfall (%)
Ekki í samvist	360	60,5	422	56,3
Í samvist	232	39,0	328	43,7
Alls	592	100,0	750	100,0

Í þeim málum sem íbúðarhúsnæði í eigu einstaklinga var selt á nauðungarsölu 2001–2011, voru börn á heimili eigenda í tæpum helmingi mála, eða 290 málum alls. Þar af voru eigendur í 131 máli (45,2%) með lögheimili í hinni nauðungarseldu íbúð, á móti 54,8% með lögheimili annars staðar, sjá [töflu 35](#).



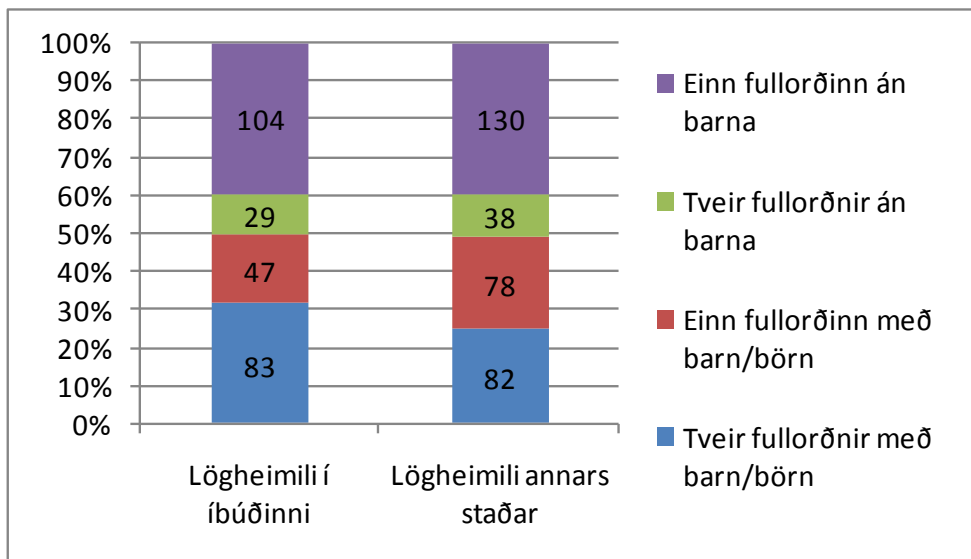
Tafla 35. Börn á heimili eigenda sem misstu íbúð á nauðungarsölu 2001–2011.

	Börn á heimili	Hlutfall	Engin börn á heimili	Hlutfall	Alls fjöldi mála	Hlutfall
Lögheimili í íbúð	131	47,8%	143	52,2%	274	100,0%
Lögheimili annars staðar	159	49,7%	161	50,3%	320	100,0%
Alls fjöldi mála	290	48,8%	304	51,2%	594	100,0%

Í [töflu 36](#) má sjá skiptingu nauðungarsölu vegna íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga eftir fjölskyldugerð og búsetu ýmist í íbúðinni sem seld var nauðungarsölu eða annars staðar. Aðeins í hópi heimila með tvo fullorðna og börn á heimili, er hærra hlutfall eigenda með lögheimili í íbúðinni sem seld var (rúmlega 50%), annars er algengast að eigandi sé með skráð lögheimili annars staðar en í íbúðinni, og í heildina á það við alls 55,5% einstaklinga sem misstu íbúð sína á þessu árabili á nauðungarsölu. Lægsta hlutfall eigenda með búsetu í íbúð sem seld var á nauðungarsölu var meðal einstæðra foreldra með börn á heimili. Á [mynd 25](#) má sjá sömu niðurstöður í súluriti með hlutfalls- og fjöldatölum.

Tafla 36. Fjölskyldugerð í nauðungarsöllum íbúðarhúsnæðis einstaklinga 2001–2011 eftir lögheimili.

Fjölskyldugerð	Búseta í seldri íbúð	Hlutfall	Búseta annars staðar	Hlutfall	Alls fjöldi mála	Hlutfall
Kjarnafjölskyldur alls	159	44,5%	198	55,5%	357	100,0%
<i>Tveir fullorðnir með barn/börn á heimili</i>	83	50,3%	82	49,7%	165	100,0%
<i>Einn fullorðinn með barn/börna á heimili</i>	47	37,6%	78	62,4%	125	100,0%
<i>Tveir fullorðnir án barna á heimili</i>	29	43,3%	38	56,7%	67	100,0%
Einn fullorðinn án barna	104	44,4%	130	55,6%	234	100,0%
Alls	263	44,5%	328	55,5%	591	100,0%



Mynd 25. Fjölskyldugerð í nauðungarsölumálum íbúða einstaklinga 2001–2011, eftir lögheimili. N=591 íbúðir.

Fjöldi barna alls á heimilum eigenda var 560, þar af voru 258, eða 46% allra barna, með lögheimili í íbúðinni sem seld var, en heldur fleiri, eða 302 börn, 54%, áttu lögheimili annars staðar, sjá [töflu 37](#).

Tafla 37. Fjöldi barna á heimili, eftir lögheimili eigenda.

	Lögheimili í íbúð		Lögheimili annars staðar		Samtals	
	Mál	Börn	Mál	Börn	Mál	Börn
Engin börn	143	-	161	-	304	-
1 barn	52	52	61	61	113	113
2 börn	41	82	61	122	102	204
3 börn	30	90	30	90	60	180
4 börn	6	24	6	24	12	48
5 börn	2	10	1	5	3	15
Alls	274	258	320	302	594	560

Nokkur munur er á málunum eftir sveitarfélögum eins og sýnt er í [töflu 38](#). Að meðaltali eru börn á heimili eigenda í 49% málanna, en Vogar skera sig úr með hæsta hlutfall mála þar sem börn eru á heimili eigenda, eða í 69% mála, lægsta hlutfallið er í Keflavík, 43%.



Tafla 38. Börn á heimili í nauðungarsölumálum 2001–2011, eftir sveitarfélögum, óháð búsetu.

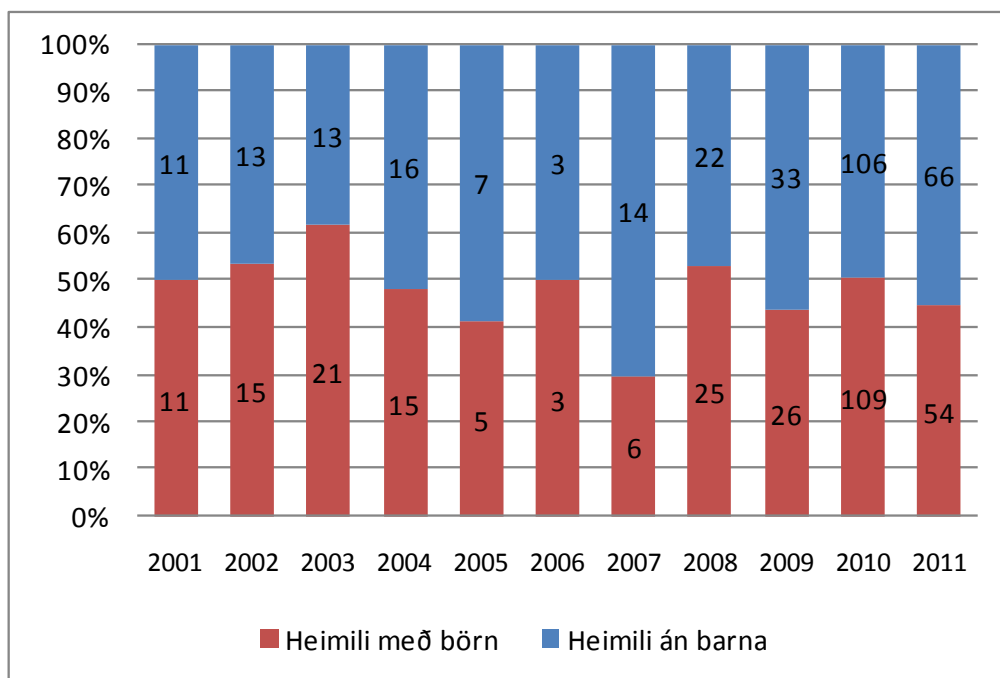
	Engin börn á heimili		Börn á heimili		Alls mál	
	Fjöldi mála	Hlutfall	Fjöldi mála	Hlutfall	Fjöldi mála	Hlutfall
Reykjanesbær	194	55%	159	45%	353	100%
<i>Keflavík</i>	<i>115</i>	<i>57%</i>	<i>86</i>	<i>43%</i>	<i>201</i>	<i>100%</i>
<i>Njarðvík</i>	<i>74</i>	<i>52%</i>	<i>68</i>	<i>48%</i>	<i>142</i>	<i>100%</i>
<i>Hafnir</i>	<i>5</i>	<i>50%</i>	<i>5</i>	<i>50%</i>	<i>10</i>	<i>100%</i>
Grindavík	39	49%	40	51%	79	100%
Sandgerði	34	45%	42	55%	76	100%
Garður	26	52%	24	48%	50	100%
Vogar	11	31%	25	69%	36	100%
Alls fjöldi mála	304	51%	290	49%	594	100%

Skipting nauðungarsölumála á heimili með eða án barna eftir ári nauðungarsölnnar er sýnd í [töflu 39](#). Hæsta hlutfall mála með börnum á heimili eiganda er árið 2003, 62% mála. Árið 2010 er metár hvað varðar fjölda mála með börnum á lögheimili eiganda, en hlutfallslega er árið ekki frábrugðið hinum árunum. Segja má að árið 2007 skeri sig úr hvað varðar óvenjulega lágt hlutfall mála með börnum, eða 30% mála. Hér er vísað til fjölda barna á lögheimili eiganda, óháð því hvort lögheimili er í hinni seldu íbúð eða annars staðar.

Tafla 39. Börn á heimilum einstaklinga sem misstu íbúð sína á nauðungarsölu 2001–2011, eftir ári nauðungarsölu, óháð lögheimili, fjöldi mála.

Ár nauðungarsölu	Engin börn á heimili		Börn á heimili		Alls mál	
	Fjöldi mála	Hlutfall	Fjöldi mála	Hlutfall	Fjöldi mála	Hlutfall
2001	11	50%	11	50%	22	100%
2002	13	46%	15	54%	28	100%
2003	13	38%	21	62%	34	100%
2004	16	52%	15	48%	31	100%
2005	7	58%	5	42%	12	100%
2006	3	50%	3	50%	6	100%
2007	14	70%	6	30%	20	100%
2008	22	47%	25	53%	47	100%
2009	33	56%	26	44%	59	100%
2010	106	49%	109	51%	215	100%
2011	66	55%	54	45%	120	100%
Alls	304	51%	290	49%	594	100%

Á mynd 26 er einnig sýnd skiptingin í eigendur með eða án skráðra barna á heimili sínu, óháð því hvort búseta er í íbúðinni sem seld var á nauðungarsölu eða annars staðar.



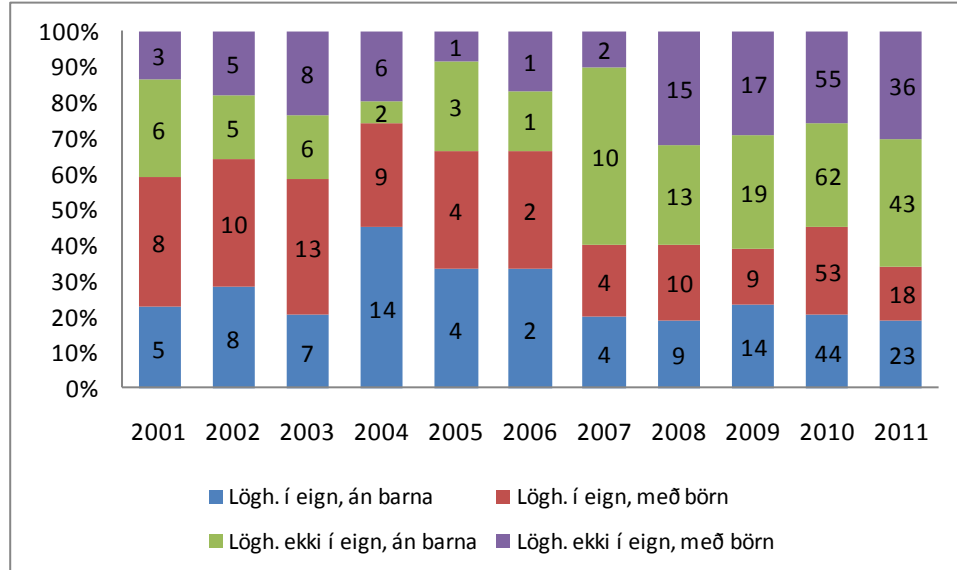
Mynd 26. Heimili með eða án barna, eftir ári nauðungarsölu, óháð lögheimili. N=594 íbúðir.

Í töflu 40 má sjá skiptinguna í heimili með og án barna, skipt eftir ári nauðungarsölu og eftir því hvort lögheimili eigenda var í hinni seldu íbúð eða annars staðar. Mynd 27 þar á eftir sýnir sömu niðurstöðu í sulum. Nokkur umskipti virðast verða árið 2007, en þá fjölgar verulega þeim seldu íbúðum þar sem eigandi er ekki með lögheimili í seldu íbúðinni.



Tafla 40. Heimili með eða án barna, skipt eftir lögheimili og ári nauðungarsölu.

Ár nauðungarsölu	Lögh. í íbúð án barna	Lögh. í íbúð með börn	Lögh. ekki í íbúð, án barna	Lögh. ekki í íbúð, með börn	Alls fjöldi mála
2001	5	8	6	3	22
2002	8	10	5	5	28
2003	7	13	6	8	34
2004	14	9	2	6	31
2005	4	4	3	1	12
2006	2	2	1	1	6
2007	4	4	10	2	20
2008	9	10	13	15	47
2009	14	9	19	17	59
2010	44	53	62	55	214
2011	23	18	43	36	120
Alls	134	140	170	149	593



Mynd 27. Heimili með eða án barna, skipt eftir lögheimili og ári nauðungarsölu. N=593 íbúðir.



Staða nauðungarsöllumála í árslok 2012

Rannsóknin sem hér greinir frá nær yfir tímabilið 2001–2011 en jafnframt voru yfirlitstölur um nauðungarsölu ársins 2012 fengnar úr nauðungarsölukerfi sýslumanns og eru þær raktar hér.

Þann 7. desember 2012 höfðu 343 eignir verið seldar nauðungarsölu á Suðurnesjum á árinu. Þar af voru 275 íbúðir (80%) og 68 (20%) atvinnuhúsnæði, sjá [töflu 41](#). Nálægt 470 fasteignir voru enn í nauðungarsöluférlu og þar af var 101 nauðungarsöllumál vegna íbúða sem eru í greiðsluaðlögun hjá Umboðsmanni skuldara eins og framfar var rakið.

Tafla 41. Fjöldi nýskráðra nauðungarsöllumála og mála sem lauk með nauðungarsölu, eftir ári nauðungarsölu, 2008–2012.

	Nýskráð mál	Seldar eignir		
		Íbúðar- húsn.	Atvinnu- húsn.	Alls
2008	651	109	3	112
2009	479	74	19	93
2010	591	251	28	279
2011	788	229	24	253
2012 *	560	275	68	343
Alls	3.069	938	142	1080

* Staðan tekin 7. desember 2012.



UMRÆÐA

Fréttir af Suðurnesjum hafa nú um langt skeið verið nokkuð neikvæðar hvað varðar stöðu svæðisins á ýmsum sviðum, samanborið við önnur landssvæði. Fyrir utan bága fjárhagsstöðu heimila, er atvinnuleysi þar mest á landsvísu, færri nemendur skila sér þar úr grunnskólum inn í framhaldsskóla, hærra hlutfall einstaklinga er þar á örorkulífeyri, hátt hlutfall fyrirtækja á svæðinu fer í gjaldþrot og álag á félagsþjónustu sveitarfélaganna hefur aukist mikið.¹⁵ Á sama tíma eru þrjú sveitarfélaganna á Suðurnesjum meðal þeirra fimm skuldsettustu á landsvísu, það eru Sandgerðisbær, Reykjanesbær og Vogar.¹⁶

Samkvæmt Seðlabanka Íslands er greiðsluvandi heimila hvað mestur þar sem mikið var um nýbyggingar á þenslutímanum þegar verð á húsnæði hækkaði hvað mest.¹⁷ Hvað þetta varðar er staðan verst á Suðurlandi, Suðurnesjum og í útjaðri höfuðborgarsvæðisins. Skuldavandinn er hins vegar meira áberandi á landsbyggðinni og þá sérstaklega á Vesturlandi. Ýmis svæði eru síðan þar sem fer saman greiðslu- og skuldavandi og er staðan hvað verst á Suðurnesjum, Suðurlandi og Vesturlandi. Munurinn á greiðslu- og skuldavanda er í eðli sínu mikill, en hann minnkar þar sem meira er um nýbyggingar og svo spila aðrir þættir inn í, svo sem mikið atvinnuleysi á Suðurnesjum.

Samfélagið á Suðurnesjum er að því leyti frábrugðið öðrum samfélögum á landinu að íbúar þar þjuggu í áratugi í nágrenni við samfélag bandarískra varnarliðsmanna og fjölskyldna þeirra. Samskiptin voru þónokkur og margir stofnuðu til vináttu við bandarískar fjölskyldur. Varnarliðið var mjög stór vinnustaður og auðvelt var að komast þar í góð og vel launuð störf án mikillar menntunar.

Með brotthvarfi varnarliðsins misstu margir á Suðurnesjum störf sín, að minnsta kosti tímabundið. En segja má að með brotthvarfinu hafi jafnframt skapast ný tækifæri og sóknarfæri, því á undanförunum árum hafa yfir 80 fyrirtæki og stofnanir sest að í húsnæði varnarliðsins og hafið þar starfsemi á Ásbrú, nýju hverfi í Reykjanesbæ. Þar búa nú á milli 1.700 og 1.800 íbúar. Þar kvað á tímabili mest að námsmannafjölskyldum, en kanna þyrfti frekar hvernig samsetning og staða íbúa þar er í dag. Kadeco, þróunarfélagið sem sér um svæðið, stofnaði snemma í vinnu sinni til frumkvöðlasetra á svæðinu og hefur stuðlað að uppbyggingu slíkra verkefna. Þar munar mestu um háskólasamfélagið á Keili en einnig er nokkur fjöldi lítilla sprotafyrirtæja og stærri fyrirtæki.¹⁸

Við lok rannsóknar liggur fyrir mikið gagnasafn um nauðungarsölumál á Suðurnesjum á árabílinu 2001–2011 og náðist í þessari atrennu ekki að rýna í allt sem áhugavert væri að skoða og bíður það nánari greiningar. Þar á meðal eru ítarlegar upplýsingar um fjárhæðir

¹⁵ Áfangaskýrsla samstarfshóps á Suðurnesjum, júní 2011a.

¹⁶ Vefur innanríkisráðuneytisins, 2011.

¹⁷ Tjörvi Ólafsson, 2012.

¹⁸ Skv. frétt á mbl.is, 2012.



hvers nauðungarsöllumáls á tímabilinu og greining á hegðun þeirra aðila sem koma að hverju nauðungarsöllumáli, jafnt þeirra sem eiga á hættu að missa húsnæði sitt á nauðungarsölu sem og hinna sem eru skuldareigendur og fara fram á nauðungarsölu og lýsa kröfum í söluverð húsnæðisins.

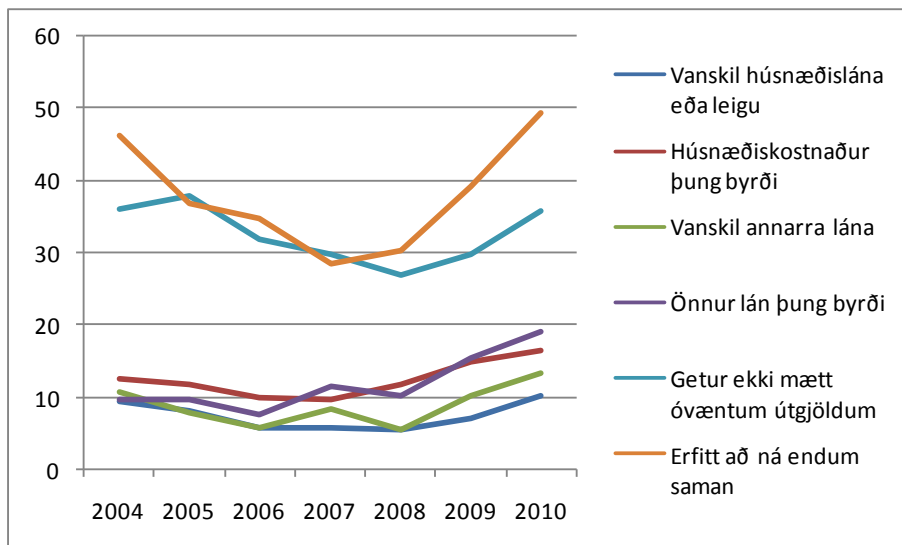
Um það leyti sem skýrsla þessi lítur dagsins ljós eru enn ekki öll kurl komin til grafar hvað varðar afdrif margra nauðungarsöllumála sem stofnað hefur verið til á undanförunum árum. Alls eru nauðungarsöllumál vegna 101 íbúðar í greiðsluaðlögun og óvíst um hver afdrif þeirra mála verður og hvenær þeim muni ljúka. Jafnframt er ekki að sjá að draga muni úr nauðungarsöllum á Suðurnesjum á þessu ári.



Fjárhagsstaða heimilanna

Í skýrslu Hagstofu Íslands um fjárhagsstöðu heimilanna 2011 kemur fram að 10,2% heimila í landinu voru í vanskilum með húsnæðislán eða leigu einhvern tíma á síðastliðnum 12 mánuðum og 12,4% voru í vanskilum með önnur lán. 31,6% heimila töldu húsnæðiskostnað þunga byrði og 15,5% töldu greiðslubyrði annarra lána þunga. Rúmlega helmingur allra heimila átti erfitt með að ná endum saman eða 51,5%.

Á mynd 28 má sjá þróun fjárhagsstöðu heimilanna undanfarin ár á landsvísu, eins og mælt í Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands¹⁹ 2004–2010. Þar kveður mest að vanskilum húsnæðislána eða leigu og því hversu erfitt sé að ná endum saman. Athygli vekur þó að nánast enginn munur er á hlutfalli heimila sem er í vanskilum með húsnæðislán eða leigu árin 2004 og 2010. Hlutfallið lækkaði hins vegar umtalsvert á milli þessara ára.



Mynd 28. Hlutfall heimila á Íslandi í fjárhagsvanda 2004–2010, mælipættir úr Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands.

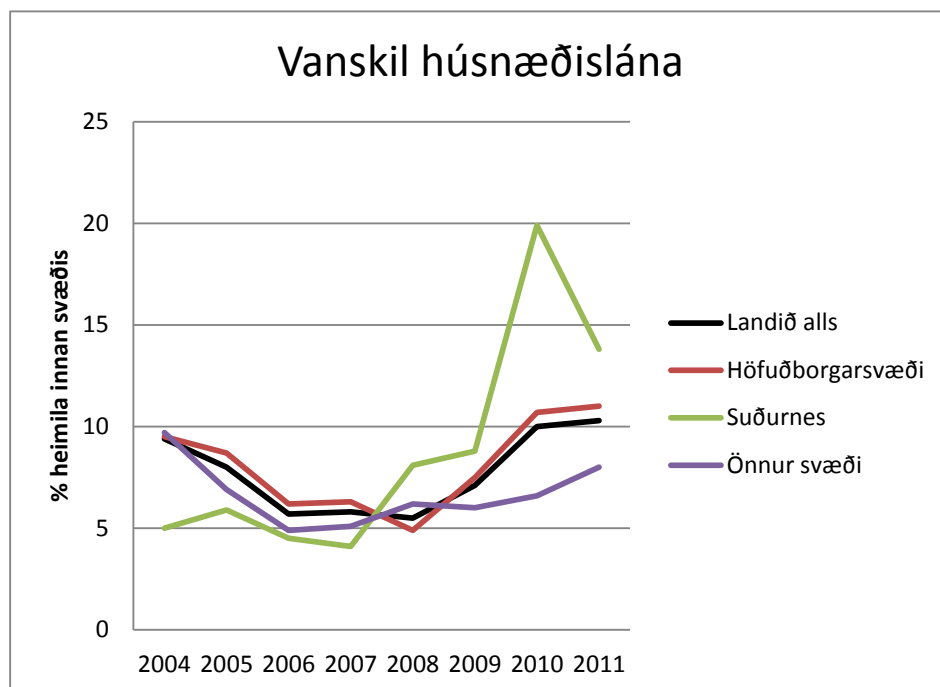
¹⁹ Talnaefni á vef Hagstofu Íslands, 2012.

Greiðsluvandi

Í skýrslu um lífshagráðning Hagstofu Íslands 2011 kemur fram að almennt fór fjárhagsstaða heimilanna heldur versnandi milli ára 2010 og 2011.²⁰ Rúmlega 10% heimila höfðu verið í vanskilum með húsnæðislán eða leigu einhvern tíma á síðastliðnum 12 mánuðum og 12,4% voru í vanskilum með önnur lán.

Þegar horft er til meðalaldurs fullorðinna heimilismanna eru heimili með meðalaldurinn 30–39 ára í mestum erfiðleikum eins og fyrri ár. Árið 2011 höfðu 14,1% slíkra heimila verið í vanskilum með húsnæðislán eða leigu einhvern tíma á síðastliðnum 12 mánuðum og 39,5% töldu húsnæðiskostnað þunga byrði. Tæp 20% höfðu verið í vanskilum með önnur lán en húsnæðislán. Almennt má segja að því hærrí sem meðalaldur fullorðinna einstaklinga er á heimili, því minni hætta er á fjárhagsvanda.

Fyrir rannsóknina á nauðungarsölu á Suðurnesjum voru fengnar sérútgáfur upplýsingar frá Hagstofu Íslands til að bera saman fjárhagsvanda heimila eftir landssvæðum. Á myndum 29 og 30 má sjá að staðan er sýnu verst á Suðurnesjum frá og með árinu 2008. Á árabílinu 2004–2007 var hins vegar lægra hlutfall Suðurnesjamanna í vanskilum með lán sín. Heimili á Suðurnesjum lenda töluvert fyrr í vanskilum með húsnæðislán sín en heimili á öðrum landssvæðum og er hlutfall heimila þar í vanskilum um 20% árið 2010 þegar hæst lætur, meðan hlutfallið á öðrum landssvæðum sama ár liggur á bilinu 8% - 11%.



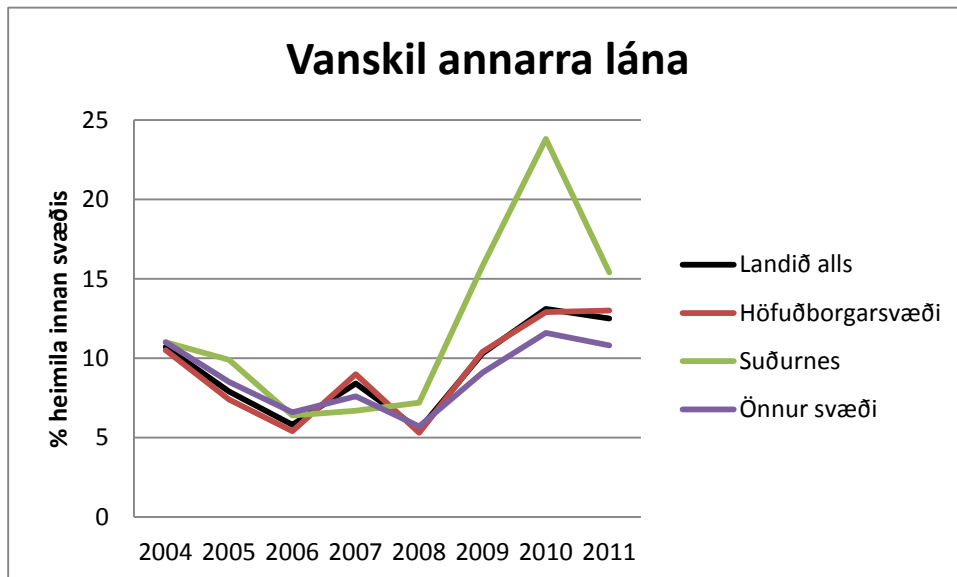
Mynd 29. Hlutfall heimila í vanskilum með húsnæðislán 2004–2011, eftir landssvæðum.²¹

²⁰ Hagstofa Íslands, 2011.

²¹ Heimild Hagstofa Íslands, sérvinnsla úr gögnum Hagstofunnar um fjárhagsstöðu heimilanna.



Vanskil annarra lána en húsnæðislána, eins og sýnt er á mynd 30, eru einnig mest á Suðurnesjum. Þar má greina svipaða þróun og hvað varðar vanskil húsnæðislána, en þó er sá munur á, að heimili á Suðurnesjum eru allt tímabilið 2004–2010 í meiri vanskilum en heimili á öðrum landssvæðum með önnur lán en húsnæðislán, að undanskildu raunar árinu 2007.

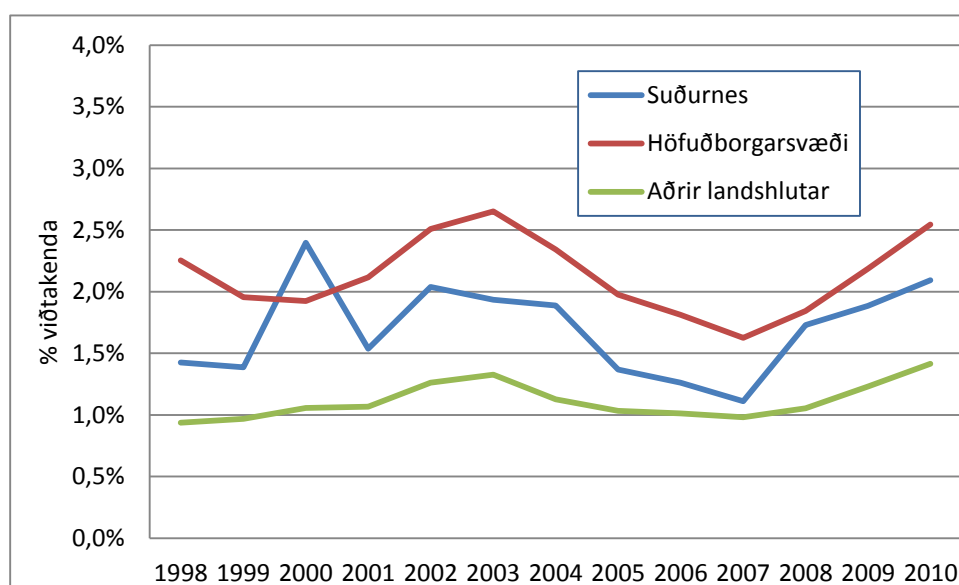


Mynd 30. Hlutfall heimila í vanskilum með önnur lán en húsnæðislán 2004–2011, eftir landssvæðum.²²

²² Heimild Hagstofa Íslands, sérvinnsla úr gögnum Hagstofunnar um fjárhagsstöðu heimilanna.

Fjárhagsaðstoð sveitarfélaga og viðtakendur

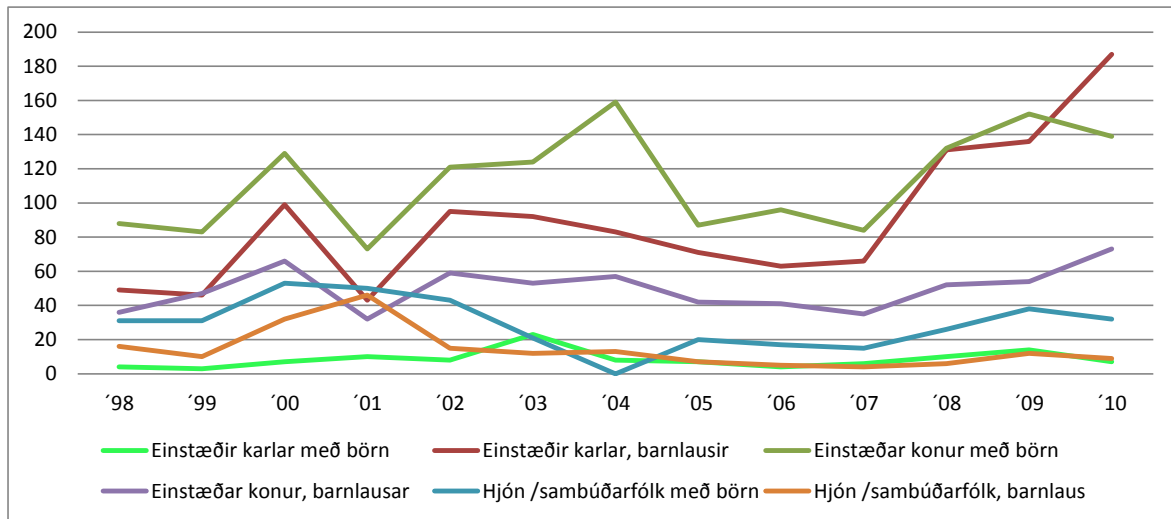
Umfang fjárhagsaðstoðar sveitarfélaganna hefur aukist mikið á landsvísu á undanförunum árum og fjölgaði viðtakendum fjárhagsaðstoðar um 61% frá 2007 til 2010, eða um 2.630 manns. Á árabílinu 2004–2007 hafði viðtakendum hins vegar fækkað um 32%, úr 6.312 manns í 4.280. Þróunin var misjöfn eftir fjölskyldugerð og hefur einstæðum körlum fjölgað mest og þar á eftir einstæðum konum með börn.²³ Á mynd 31a má sjá stöðu Suðurnesja hvað þetta varðar í samanburði við höfuðborgarsvæðið og önnur landssvæði. Þar hefur þróunin verið svipuð og á höfuðborgarsvæðinu, með undantekningu þó árið 2000 þegar viðtakendum fjárhagsaðstoðar fjölgaði mjög í eitt ár.



Mynd 31a. Viðtakendur fjárhagsaðstoðar sveitarfélaga. Hlutfall af mannfjölda eftir landssvæðum, 1998–2010. Heimild Hagstofa Íslands.

Á mynd 31b er viðtakendum fjárhagsaðstoðar á Suðurnesjum skipt eftir fjölskyldugerð allt frá árinu 1998 til ársins 2010. Einstæðum og barnlausum körlum fjölgar hvað mest frá árinu 2007 og þar á eftir er hlutur einstæðra mæðra mest áberandi. Enga breytingu að ráði er að merkja í hópi barnlausra hjóna og sambúðarfólks og einstæðra feðra.

²³ Skýrsla Sambands íslenskra sveitarfélaga um félagsþjónustu sveitarfélaga 2011.



Mynd 31b. Viðtakendur fjárhagsaðstoðar sveitarfélaga á Suðurnesjum eftir fjölskyldugerð, 1997–2010. Heimild: Hagstofa Íslands.



Helstu áhrifaþættir á fjárhagsstöðu heimila

Margir áhrifaþættir eru líklegir til að hafa stuðlað að gríðarlega aukinni nauðungarsölu íbúðarhúsnæðis á undanförunum árum. Helstu atburðir og ákvarðanir sem mega teljast hafa áhrif á fjármál heimilanna eru breytingar í lánaumhverfi og á vinnumarkaði sem hafa bein eða óbein áhrif á afkomu heimilanna. Áhrifin eru mismikil á hvert og eitt heimili og í mörgum tilvikum er um samlegðaráhrif margra þátta að ræða. Lista slíkra atriða má sjá hér á tímalínu til að auðvelda yfirsýn. Listinn er ekki tæmandi og ýmsa stóra áhrifaþætti vantar, eins og verðlags- og vaxtahækkningar, svo og ýmsa áhrifaþætti sem ekki eru metnir í þessari rannsókn, s.s. heilsufar. Þessu til viðbótar má nefna væntingar í samfélaginu sem áhrifaald á ákvarðanir og framkvæmdir einstaklinga og lögaðila, sem ekki er auðvelt að staðsetja á tímalínu. Um þessa þætti alla verður fjallað hér á næstu síðum og jafnframt komið inn á mótvægisaðgerðir stjórnvalda.

Aðgengi að lánsfé

Aðgengi að lánsfé almennt og til íbúðarkaupa sérstaklega breyttist mikið á árunum 2003–2007. Kemur þar fyrst og fremst til innkoma bankanna á íbúðalánamarkað og breytingar á lánareglum Íbúðalánasjóðs.

Íbúðalánasjóður hóf starfsemi í byrjun árs 1999 og leysti þá af hólmi forvera sinn Húsnæðisstofnun ríkisins. Sjóðurinn breytti mjög útlánareglum sínum á tímabilinu 2003 til 2006 sem greiddu fyrir aðgengi að lánsfé til íbúðakaupa. Hámarkslán voru hækkuð á þremur árum um 85%, úr 9,7 milljónum króna í upphafi árs 2004 í 18 m.kr. við lok árs 2006. Jafnframt voru útlánsvextir lækkaðir á stuttum tíma, eða úr 5,1% í júlí 2004 í 4,15% í nóvember sama ár og héldust þannig til nóvembermánaðar 2005.²⁴ Í nóvember 2005 hóf ÍLS að bjóða nýja tegund íbúðalána sem báru lægri vexti. Í nýju lánunum bar lántaki fulla áhættu af vaxtabreytingum vegna uppgreiðslu lánsins. Valdi yfirgnæfandi meirihluti lánþega þessa tegund lána.

Í niðurstöðukafla um tímalengd eignarhalds mátti sjá hvernig einstaklingar áttu íbúðarhúsnæði sitt í sífellt styttri tíma frá árinu 2001 fram til 2011 og að hlutfall nýlegra keyptrra íbúða var hátt meðal nauðungarseldra íbúða á árunum eftir 2007. Þetta bendir til áhrifa frá breyttu lánaumhverfi. Hér þarf einnig að hafa í huga að til viðbótar nýkeyptu húsnæði voru margir sem endurfjármögnuðu íbúðir sem þeir áttu fyrir; tóku ný lán með veði í auknum hlut húsnæðisins. Því yrði myndin ef til vill enn greinarbetri af áhrifum lánaumhverfisins á aukna nauðungarsölu íbúðarhúsnæðis ef skoðuð væri sérstaklega endurfjármögnun íbúðarhúsnæðis og hlutfall þess af öllu nauðungarseldu húsnæði.

²⁴ Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis 2010, kafli 4.4.5. um húsnæðismál.



Tímalína - áhrifaþættir fyrir fjárhagsstöðu heimila almennt og á Suðurnesjum sérstaklega.

- 1998** Einkavæðing Fjárfestingabanka atvinnulífsins
- 1999** Viðbótarlán ÍLS upp að 90% af kaupverði, ætlað tekjulágum
-
- 2002** Einkavæðing Búnaðarbanka og Landsbanka
- 2003** Stóriðjuframkvæmdir – Kárahnjúka- og Hellisheiðarvirkjanir
- 2004** Bankar bjóða 80–100% lán, ágúst 2004
ÍLS býður almenn 90% lán, viðbótarlán falla niður, desember
Íbúðalán ÍLS hækka í krónum talið um 85%, í áföngum frá 2004–2006
Stóraukin hækkun fasteignaverðs (almenn hækkun var 1997–2007)
- 2005** Mikil aukning myntkörfu- og gengistryggðra lána
Krónubrifaútgáfa erlendra aðila, ágúst
- 2006** Lækkun vaxta skv. stjórnarsáttmála, júní
Bandaríska varnarliðið á Keflavíkurflugvelli leggur niður starfsemi, september
Nálægt 400 Suðurnesjamenn misstu störf sín með brotthvarfi varnarliðsins, október
Icesave útibú Landsbanka opnar í Englandi, október
- 2007** Háskólabrú Keilis býður ódýrt leiguhúsnæði, september
-
- 2008** Icesave útibú Landsbankans opnar í Hollandi, maí
Fjármálaeftirlitið yfirtekur stærstu bankana; Glitni, Landsbanka og Kaupþing.
Neyðarlög, 6.október
Frysting afborgana af myntkörfulánum, 14.október
Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna fjölgar starfsfólki úr 6 í 11, október
-
- 2009** Stjórnarskipti, ríkisstjórn Jóhönnu Sigurðardóttur tekur við, í lok janúar
Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna fjölgar starfsmönnum í 28
Viðbótarfrestir í nauðungarsölumálum heimila skv. lögum (frestur veittur til 28. feb. 2010)
Lenging tímabils á atvinnuleysisbótum
Lenging ÍLS á lánstíma í 15 ár og/eða greiðslufrestur afborgana
-
- 2010** Embætti Umboðsmanns skuldara stofnað, ágúst
Umboðsmaður skuldara opnar útibú í Reykjanesbæ, desember
Tveggja heimila úrræði Umboðsmanns skuldara (í gildi 1. ágúst 2010 - 1. jan. 2012)
Greiðsluaðlögun hjá Umboðsmanni skuldara, tímabundin frestun greiðslna, í gildi frá júní
Réttur til setu í íbúð í allt að eitt ár eftir nauðungarsölu, gegn greiðslu leigu, frá október
Viðbótarfrestir í nauðungarsölumálum heimila skv. lögum og frumvarpi (frestur veittur til 31. mars 2011)
-
- 2011** Hámarkstímabil atvinnuleysisbóta lengt úr 3 árum í 4, frá mars
Viðskiptabankarnir bjóða óverðtryggð húsnæðislán, í júlí
Síðasti viðbótarfresturinn í nauðungarsölumálum skv. lögum og frumvarpi rann út (31. mars 2011)



Framboð íbúðarhúsnæðis

Mikið var byggt á þenslutímanum af íbúðarhúsnæði. Á Austfjörðum var það tengt við framkvæmdir við Kárahnjúkavirkjun og álver á Reyðarfirði en aukning nýbyggingar var einnig mikil á höfuðborgarsvæðinu, þar sem gert var ráð fyrir nýjum hverfum í flestum sveitarfélaganna, og svo á Suðurnesjum eins og kom fram í niðurstöðukafla.

Árið 2006 var hafin rannsókn á því hvort umframframboð væri að myndast á íbúðarhúsnæði á fasteignamarkaði.²⁵ Helsta niðurstaða rannsóknarinnar var að þrátt fyrir að fjárfesting á íbúðarhúsnæði fylgdi til langs tíma litið fólksfjölgun og auknum kröfum til húsnæðis og rýmis, þá virtist samspil verðhækkana og breytinga á lánamarkaði hafa mest áhrif til aukningar undanfarinna missera. Þá var ekki talið ólíklegt að það myndi draga úr íbúðafjárfestingu strax á fyrsta og öðrum ársfjórðungi 2007, meðal annars vegna vaxtahækkana, en síðan aukast aftur í lok ársins og að jafnvægi framboðs og eftirspurnar myndi nást 2008 og 2009. Spáin var byggð á helstu hagstærðum sem hafa áhrif á íbúðamarkaðinn, þar á meðal á vaxtakjörum húsnæðislána sem lækkuðu á seinni hluta árs 2004, líkum á minnkuðum kaupmætti ráðstöfunartekna í kjölfar mikillar aukningar sem rekja mátti allt aftur til loka árs 2002, umtalsverðu framboði nýbygginga á landinu öllu og auknu lánsframboði með tilkomu íbúðalána bankanna, lækkun skatta og loks lýðfræðilegum breytum þar sem meðal annars var horft til þess að um 47 þúsund manns voru í aldurshópnum 20–30 ára í upphafi árs 2006, en einnig til mikillar aukningar á aðfluttum erlendum ríkisborgurum. Loks eru nefnd til hækkuð fasteignagjöld með hækkuðu fasteignamati árið 2006.

Vinumarkaður

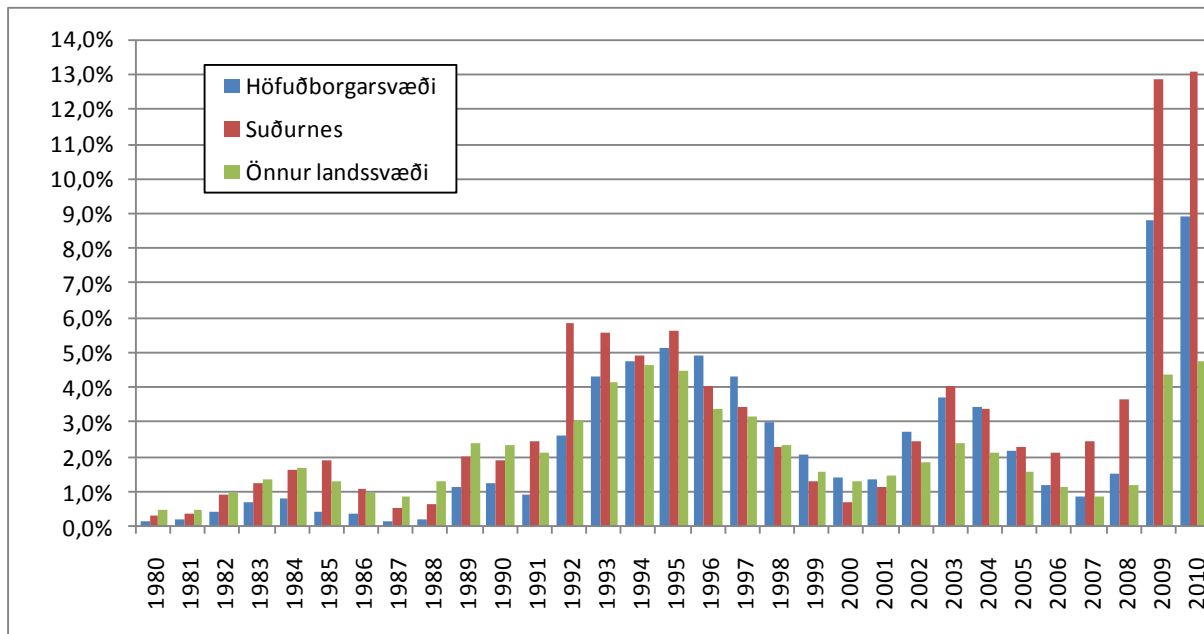
Atvinnuleysi hefur verið viðvarandi meira á Suðurnesjum en í öðrum landshlutum frá árinu 2006. Í apríl 2012 nam það 11% og hafði þá minnkað úr 12,2% í mars og gerir Vinnumálastofnun ráð fyrir að atvinnuleysi í maí minnki frá aprílmánuði eins og almennt gerist á þessum árstíma.²⁶ Til samanburðar var atvinnuleysi á landsvísu í apríl 2012 6,5%, 7,1% á höfuðborgarsvæðinu og 5,4% á landsbyggðinni í heild. Á Suðurnesjum var atvinnuleysið í apríl 2012 11,6% meðal kvenna en 10,8% meðal karla, en á landsvísu mældist ekki munur á konum og körlum hvað atvinnuleysi varðar.

Mynd 32 sýnir hlutfallslegt atvinnuleysi eftir landssvæðum frá 1980 til 2010, ársmeðaltöl. Suðurnes skera sig úr með meira atvinnuleysi en önnur landssvæði á árabílinu 1991–1995 og síðan aftur frá árinu 2006.²⁷

²⁵ Sjá t.d. Gunnar Haraldsson og Magnús Árna Skúlason, 2007.

²⁶ Vinnumálastofnun, 2012a.

²⁷ Vinnumálastofnun, 2012b.



Mynd 32. Hlutfallslegt atvinnuleysi eftir landssvæðum 1980–2010, ársmeðaltöl.

Sérstakar aðstæður sköpuðust á vinnumarkaði á Suðurnesjum með brotthvarfi bandaríska varnarliðsins haustið 2006. Hlutfall þeirra sem misstu störf sín við brottför varnarliðsins og bjuggu á Suðurnesjum var um 70% eða tæplega 400 manns, aðrir komu frá höfuðborgarsvæðinu.²⁸ Í október 2006 höfðu um 70% þeirra Suðurnesjamanna sem áður störfuðu hjá varnarliðinu á Keflavíkurflugvelli, eða um 280 manns, fengið ný störf, að minnsta kosti tíma-bundið. Auk þeirra starfa sem töpuðust á Keflavíkurflugvelli með brotthvarfi varnarliðsins var töluverður fjöldi starfa sem tengdist þjónustu við varnarliðið og töpuðust þau störf því að auki.

Skömmu eftir að varnarliðið hvarf á brott fóru að heyrast fleiri raddir um áform Norðurláls að reisa álver á iðnaðarsvæðinu við Helguvík í Reykjanesbæ og Garði.²⁹ Gert var ráð fyrir að áhrif álversins á atvinnulíf, vinnumarkað, atvinnutekjur, íbúafjölda og tekjur sveitarfélaganna á Suðurnesjum yrðu umtalsverð. Lítil hættu var talin á ofpenslu vegna langs framkvæmda-tíma. Gert var ráð fyrir 400 störfum árið 2015, þegar álverið væri komið í fulla stærð, og afleidd störf voru áætluð um 800, eða alls 1.200 störf beinlínis vegna tilkomu álversins. Gert var ráð fyrir að af starfsmannafjöldanum yrðu 780 búsettir í Reykjanesbæ, 240 í öðrum sveitarfélögum á Suðurnesjum og 180 á höfuðborgarsvæðinu. Gert var ráð fyrir íbúafjölgun á Suðurnesjum með tilkomu álversins, um 11% á Suðurnesjum öllum eða um 2.400 manns. Áætlað var að skatttekjur sveitarfélaganna myndu hækka á bilinu 10–20%.

Væntingar sem áhrifavaldur

Til viðbótar þeim atburðum sem merktir voru á tímalínuna hér framar má nefna væntingar sem áhrifavald á ákvarðanatöku. Segja má að tilvist sérstakrar væntingavísitölu endurspegli

²⁸ Sjá nánar í skýrslu HRV Engineering (2007) um samfélagsleg áhrif fyrirhugaðs álvers í Helguvík.

²⁹ Frétt á vef Samtaka atvinnulífsins.



þá viðurkenningu að væntingar geti haft áhrif á hegðun manna. Capacent hefur til skamms tíma mælt væntingavísitölu á landsvísu, byggða á fimm spurningum um atvinnumál, efnahag og tekjur heimila.³⁰

Væntingar eru að líkindum að einhverju leyti staðbundnar og ólíkar fyrir ólík landssvæði. Á Suðurnesjum má nefna sérstaklega væntingar sem bundnar voru áætluðum framkvæmdum í Helguvík, en þar var gert ráð fyrir að með tilkomu álvers myndi fjölga störfum, íbúum og íbúðum sem myndi síðan hafa áhrif til aukningar í atvinnurekstri á sviði verslunar og þjónustu. Einnig voru væntingar um óbreytt atvinnuástand bundnar veru varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli, en brotthvarf þess haustið 2006 var óvænt og tilkynnt með sex mánaða fyrirvara. Við brotthvarf varnarliðsins töpuðust fjölmörg störf á Suðurnesjum. Jafnframt bættust við um 2.000 íbúðir skráðar inn í Reykjanesbæ og þó að þær hafi ekki allar farið í útleigu, má gera ráð fyrir áhrifum þessa til minni eftirspurnar eftir öðru íbúðarhúsnæði á svæðinu, ekki síst nýbyggðu og ófullbyggðu húsnæði, á Suðurnesjum.

Úrræði stjórnvalda

Vinnuhópur Velferðarvaktarinnar um fjárhagsvanda heimilanna³¹ hefur safnað saman fyrirbyggjandi upplýsingum frá helstu aðilum sem koma að úrræðum fyrir heimili í fjárhagsvanda, þ.e. umboðsmanni skuldara, Íbúðalánasjóði, viðskiptabönkum og lífeyrissjóðum, í tilraun til að gera heildstætt mat á fjárhagsstöðu heimila og árangri þeirra aðgerða sem ráðist hefur verið í til að aðstoða heimili í vanda.³² Það er nokkrum vandkvæðum bundið þar sem enginn miðlægur gagnagrunnur er til með upplýsingum um fjárhag heimilanna. Ljóst er þó að talsverð skörun er milli aðila, einstaka lánveitenda og stofnana, og að margir leita lausna á fleiri en einum stað. Þetta veldur því að ekki er unnt að slá því föstu hversu mörg heimili eru í vanda eða hafa fengið úrlausn mála sinna.

Úrræði stjórnvalda til hjálpar heimilum í fjárhagsvanda hefur að mestu farið fram með milligöngu Umboðsmanns skuldara sem tók við af Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna í ágúst 2010. Í samræmi við samstarfsyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar í maí 2009,³³ var samþykkt að stórefla starfsemi Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Strax í október 2008 hafði starfsfólki Ráðgjafarstofu verið fjölgað úr 6 í 11. Í maí 2009 var síðan ný starfsstöð sett á laggirnar til að stytta biðtíma eftir viðtölum við ráðgjafa. Bankarnir lögðu til samtals sex starfsmenn og undir lok árs hafði starfsmannafjöldi Ráðgjafarstofu fimmfaldast og starfsmenn voru þá orðnir 28 talsins.

Helstu áhrif Umboðsmanns skuldara á mál þeirra einstaklinga sem voru komnir með uppboðsbeiðni á íbúðarhúsnæði sitt, má merkja á þeim mikla fjölda einstaklinga sem gátu fengið

³⁰ Sjá væntingavísitölu frá 2001–2012.

³¹ Velferðarráðuneytið júní 2011b.

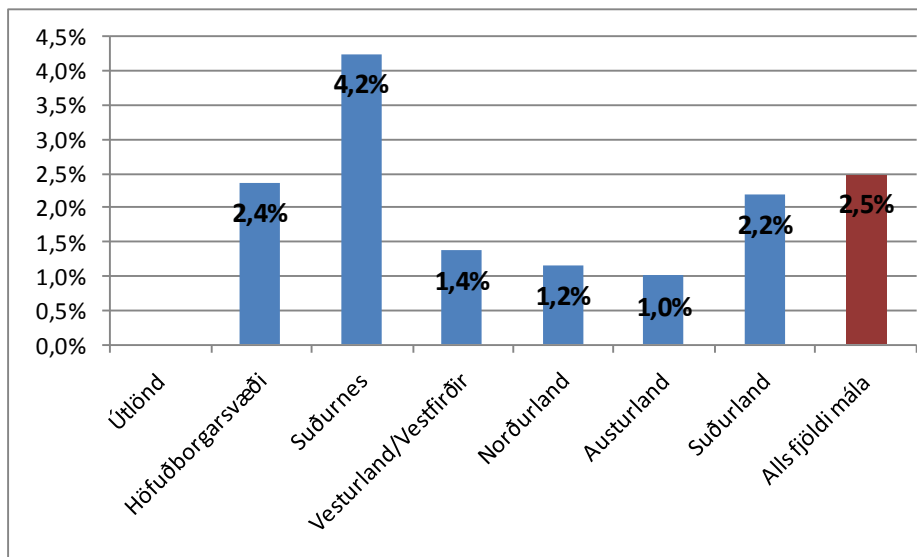
³² Yfirlit um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna á vef forsætisráðuneytisins.

³³ Vefur stjórnarráðs Íslands.



frestað nauðungarsölunni með því að þiggja greiðsluaðlögunarúrræði umboðsmanns. Alls hefur þannig nauðungarsölumálum á Suðurnesjum vegna 165 íbúða verið frestað, í sumum tilfellum með því einu að leggja inn umsókn um greiðsluaðlögun hjá umboðsmanni fyrir 1. júlí 2011, en eftir það varð breyting á svo erfiðara varð að komast í það skjól sem greiðsluaðlögunin veitir.

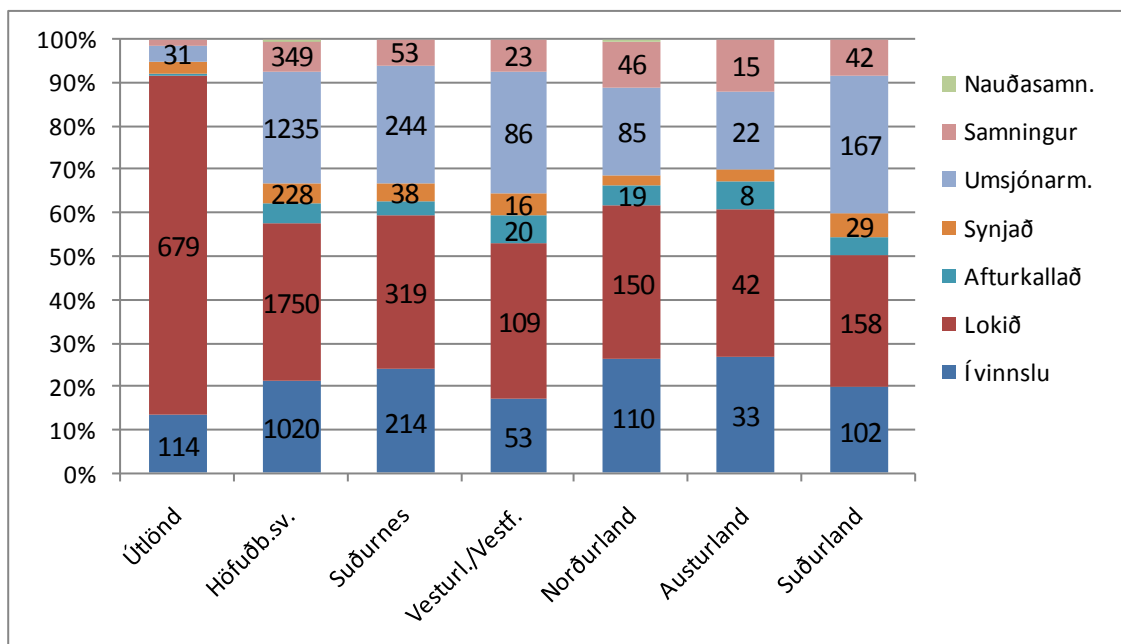
Samkvæmt upplýsingum frá Umboðsmanni skuldara³⁴ hafði umtalsvert hærra hlutfall Suðurnesjamanna leitað aðstoðar en aðrir landsmenn, eða 4,2% af heildarmannfjölda Suðurnesja, sjá mynd 33. Á landsvísu höfðu 2,5% landsmanna sótt um aðstoð, sem er nokkurn veginn sama hlutfall og hlutfall íbúa á höfuðborgarsvæðinu, á Suðurlandi er hlutfallið 2,2% en síðan er umtalsvert lægra hlutfall umsækjenda í öðrum landshlutum og lægst er það á Austurlandi, þar sem 1% íbúa hafði sótt um aðstoð umboðsmanns. Tölurnar hér miðast við fjölda umsókna og eru talin með öll mál, jafnt þeim sem er lokið sem hinum sem enn eru í vinnslu, og einnig þeim sem var synjað og hin sem voru afturkölluð. Umsóknir eru taldar með fyrir allar tegundir úrræða umboðsmannsins. Tölur liggja ekki fyrir um fjölda Íslendinga búsetta í útlöndum og því er engin súla í myndinni fyrir útlönd, en alls 863 umsóknanna (11%) eru frá Íslendingum búsettum í útlöndum.



Mynd 33. Hlutfall umsókna um aðstoð Umboðsmanns skuldara af heildarmannfjölda, eftir landssvæðum. N=7.921 umsókn.

Staða umsókna Suðurnesjamanna var þannig, þann 20. mars 2012, að 214 umsóknir (24%) af alls 895 umsóknum voru í vinnslu, 319 (35%) umsóknir voru afgreiddar, 27 höfðu verið afturkallaðar og 38 umsóknum hafði verið synjað. Í 244 málum (27%) hafði umsækjanda verið útvegaður umsjónarmaður og samningur hafði verið gerður við 53 umsækjendur, sjá nánar á mynd 34.

³⁴ Upplýsingar fengnar frá Umboðsmanni og miðast við stöðuna eins og hún var 20. mars 2012.



Mynd 34. Fjöldi og hlutfall umsókna um aðstoð hjá Umboðsmanni skuldara, eftir landssvæðum og stöðu umsókna.

Félagsvísar og upplýsingar úr tölvukerfi sýslumanna

Rannsókn þessi er sú fyrsta sinnar gerðar um nauðungarsölu og því eru ekki fyrirliggjandi sambærilegar upplýsingar um nauðungarsölu fyrir önnur landssvæði. Eins og er gefur skráningarkerfi sýslumanna um nauðungarsölur takmarkaðar upplýsingar sem ekki er auðvelt að nota til slíkrar vinnu. Úrbóta er þó að vænta því sýslumenn hafa í samstarfi við Þjóðskrá Íslands hafið vinnu við endurbætur á skráningarkerfinu og er breytingunum meðal annars ætlað að greiða fyrir aðgengi að upplýsingum á öllum tímum um stöðu og breytingar í nauðungarsölu og samanburð eftir ári nauðungarsölu, landssvæðum og fleiri atriðum.

Árið 2011 var hafin greiningarvinna vegna nauðungarsölu kerfis sýslumanna. Kerfið er komið til ára sinna og þjónar ekki nægilega vel sífellt auknum þörfum fyrir upplýsingar um kringumstæður nauðungarsölu og þá aðila sem þar koma að.

Ýmsar staðtölur og gögn er varða nauðungarsölu fasteigna almennt og íbúðarhúsnæðis sérstaklega gætu verið meðal upplýsinga sem félagsvísar byggja á, en mótun félagsvísa hefur farið fram í velferðarráðuneytinu á undanförunum árum og var fyrsta útgáfa þeirra birt í upphafi árs 2012.³⁵ Stefnt er að því að safna og birta vísana reglulega. Með vísunum er vonast til að greiða megi aðgengi stjórnvalda og hagsmunaaðila að skilgreindum upplýsingum sem varpa ljósi á stöðu mála í þjóðfélaginu og jafnframt að styðja við stefnumótun stjórnvalda.

³⁵ Velferðarráðuneytið, febrúar 2012.



Þær upplýsingar sem nú eru skráðar og sem mögulegt er að kalla fram í listum margra mála í einu eru þessar:

1. Breytur sem nú þegar eru skráðar og koma á lista sem hægt er að prenta út eru þessar:
 - a. Málsnúmer innan nauðungarsölukerfisins á forminu 000–0000–00000
 - b. Heiti fasteignar (þar með fylgja fylgja oft ýmsar upplýsingar um eignina, t.d. jörð, geymsla, íbúðarnúmer, eignarhlutfall, upplýsingar um það sem fylgir eign, réttindi, tæki og fleira).
 - c. Fastanúmer fasteignar á forminu 000–0000
 - d. Heiti sveitarfélags
 - e. Nafn uppboðspola
 - f. Dagsetning, ef málinu er lokið, þá dags. afsals nauðungarsölnunnar, annars dagsetning næsta þreps í nauðungarsöluférlinu
 - g. Staða málsins.

Til bóta fyrir gagnavinnslu hvers konar væri meðal annars eftirfarandi:

1. Gera kleift að færa (export) upplýsingar úr nauðungarsölukerfinu beint inn í excel eða textaskjal, það sparar vinnu og tíma sem nú fer í vinnu við pdf-skjölín sem er eina færa leiðin í dag til að ná gögnum úr kerfinu. Hætta er einnig á að villur komi í gögnin við pdf vinnsluna.
2. Aðgreina upplýsingar um eign sem nú eru skráðar í einn og sama reitinn, með því að skipta upplýsingunum í fleiri reiti: reitur 1) Götuheiti og húsnúmer saman, reitur 2) fastanúmer og reitur 3) sveitarfélag 4) aðrar upplýsingar um eignina, svo sem íbúðarnúmer og fylgjandi réttindi o.fl.
3. Skrá aðeins eina fasteign í hvert nauðungarsöllumál
4. Skrá fleiri lykilupplýsingar inn í kerfið:
 - i. Landnúmer, þegar það á við, eins og er lendir landnúmer í reit fyrir heiti eignar.
 - ii. Flokka tegund eignar í sérstakan reit; skip, loftfar, íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, frístundahúsnæði
 - iii. Fjöldi uppboðspola
 - iv. Flokka tegund uppboðspola (einstaklingur, lögaðili, dánarbú)
 - v. Tengsl uppboðspola innbyrðis ef fleiri en einn; þ.e. hjón/par, aðrir ættingjar eða annað
 - vi. Kennitölur uppboðspola
 - vii. Flokka byggingarstig eignar (lóð, land, fullbyggt húsnæði, húsnæði í byggingu o.s.frv.)
 - viii. Lögheimili uppboðspola á ýmsum lykilstigum, sérstaklega við fyrstu fyrirtöku og framhald uppboðs*
 - ix. Upplýsingar um hvort einhver eigi lögheimili í íbúðinni ef gp er ekki þar með lögheimili, við FF og FU
 - x. Veittir frestir, tegund fresta
 - xi. Dagsetningar sem sýna öll skref og ákvarðanir um fresti og greiðsluáðlögun í nauðungarsöluférlinu. Sú eina dagsetning sem hægt er núna að kalla fram í lista



yfir opin mál sýna dagsetningu næsta skrefs, en gagn væri í að geta kallað fram þann dag sem greiðsluaðlögun er samþykkt, þ.e. þegar uppboðspoli kemst í skjól (eða þá þegar ákvörðun um greiðsluaðlögun er tilkynnt til sýslumanns frá umboðsmanni. Eins og er falla út dagsetningar hvers skrefs og frests þegar næsta skref eða ákvörðun tekur við og er þannig samtímadagsetning, en heimild um ferlið tapast

- xii. Upplýsingar um uppboðsbeiðendur, nöfn og kennitölu, lögaðili/einstaklingur
- xiii. Upplýsingar um kröfuhafa, ditto
- xiv. Upplýsingar um fjárhæðir í uppboðsbeiðnum og köfulýsingum

*Í málgögnum nauðungarsölumála má finna með nokkuð miklu öryggi lögheimili eigenda að íbúðunum í öllu nauðungarsöluferlinu, allt frá því að fyrsta tilkynning er send eiganda um að uppboðsbeiðni hafi borist vegna eignar hans, og þangað til að síðasta tilkynning er send um ferli nauðungarsölu á eigninni. Þessar upplýsingar voru ekki skráðar með öðrum upplýsingum inn í gagnasafn rannsóknarinnar en þess í stað var leitað til Þjóðskrár Íslands og fengnar upplýsingar um lögheimili á tíma nauðungarsölnunnar. Með skráningu lögheimilis í tölvukerfið vegna nauðungarsölu má greiða fyrir söfnun upplýsinga um búsetu þeirra sem missa hús-næði sitt á nauðungarsölu og myndi það bæði spara fé sem annars þarf að reiða af hendi fyrir upplýsingarnar frá Þjóðskrár Íslands, og spara tíma sem annars tæki að skrá upplýsingarnar úr skjölum málanna eftir á.



HEIMILDIR

- Capacent. Væntingavísitala Capacent, sótt 1. júní 2012 af <http://gagnatorg.capacent.is/data/set/wg2/vaentingavisitala#!ds=wg2&display=line&s=8t1>
- Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, 1992. Lög um nauðungarsölu ásamt greinargerð. Reykjavík.
- Forsætisráðuneytið. Yfirlit um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna, sótt 31. maí 2012 af <http://www.forsaetisraduneyti.is/media/frettir/adgerdir-vegna-skuldavanda-heimilanna.pdf>
- Gunnar Haraldsson og Magnús Árni Skúlason, 2007. Spálíkan um íbúðafjárfestingar á Íslandi. Útg. Reykjavík Economics - Nónó ehf, bls. 4–10.
- Hagstofa Íslands, nóvember 2010. Fjárhagsstaða heimilanna 2004–2010, sótt af <https://hagstofa.is/lisalib/getfile.aspx?ItemID=11925>
- Hagstofa Íslands, október 2011. Fjárhagsstaða heimilanna 2011. Skýrsla sótt af <https://hagstofa.is/lisalib/getfile.aspx?ItemID=13102>
- Hagstofa Íslands, apríl 2012. Mannfjöldapróun 2011, bls. 13. Sótt 27. maí 2012 af <http://www.statice.is/lisalib/getfile.aspx?ItemID=13813>
- Hagstofa Íslands, Talnaefni á vef. Sótt 1. júní 2012 af <http://hagstofa.is/pages/2495>
- HRV Engineering, febrúar 2007. Samfélagsleg áhrif fyrirhugaðs álvers í Helguvík. Sótt 1. júní 2012 af http://skipulagvefur.eplica.is/media/attachments/Umhverfismat/587/Vi%C3%B0auki%205_samf%C3%A9lag.pdf
- Innanríkisráðuneytið, 2011. Eftirlitsnefnd kynnir fjármál sveitarfélaga, sótt 1. júní 2012 af <http://www.innanrikisraduneyti.is/frettir/nr/27285>
- Lög um nauðungarsölu nr. 90/1991, 27/2009, 108/2009, 11/2010.
- Mbl.is, 2012. „Yfir 80 fyrirtæki að Ásbrú“. sótt 1. júní 2012 af http://mbl.is/frettir/innlent/2012/05/15/yfir_80_fyrirtaeki_ad_asbru/
- Samband íslenskra sveitarfélaga, 2011. Félagsþjónusta sveitarfélaga 2011. Sótt 20. maí 2012 af <http://www.samband.is/verkefnin/felagsthjonusta/frettir---felagsthjonusta/nr/1254>
- Samtök atvinnulífsins, 2007. “Mikil áhrif álvers í Helguvík á atvinnulíf og sveitarfélög á Reykjanesi”. Sótt 1. júní 2012 af <http://www.sa.is/frettir/almennar/nr/3870/>
- Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis 2010, sótt 1. júní 2012 af <http://www.rannsoknarnefnd.is/html/4kafli.html>
- Sýslumenn á Íslandi. „Um nauðungarsölu“. Sótt 12. apríl 2012 af <http://www.syslumenn.is/allir/fullnustugerdir/naudungarsala/>
- Tjörvi Ólafsson, 2012. Heimili í nýjum hverfum frekar í vanda. Sótt 21. maí 2012 af <http://www.ruv.is/frett/heimili-i-nyjum-hverfum-frekar-i-vanda>
- Umboðsmaður skuld
- ara, ódags. Upplýsingar á vef um greiðsluáðlögun einstaklinga, sótt 20. apríl 2012 af <http://www.ums.is/greidsluadlogun/>
- Umboðsmaður skuldara, maí 2012. „Úrvinnsla mála með gengistryggð lán“. Sótt 31. maí 2012 af <http://www.ums.is/fraedsla-og-frettir/nr/354>
- Velferðarráðuneytið, júní 2011a. Áfangaskýrsla samstarfshóps á Suðurnesjum. Sótt af http://www.velferdarraduneyti.is/media/velferdarvakt09/30062011_Afangaskyrsla_Sudurnes.pdf



Velferðarráðuneytið, júní 2011b. Stöðuskýrsla vinnuhóps um fjárhagsvanda heimilanna. Sótt 1. júní 2012 af
http://www.velferdarraduneyti.is/media/velferdarvakt09/30062011_Fjarhagsvandi_heimilanna.pdf

Velferðarráðuneytið, febrúar 2012. Félagsvísar (1. útg.). Sótt 1. júní á
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33231>

Vinnumálastofnun, 2012a. Staða á vinnumarkaði í apríl 2012, sótt 21. maí 2012 af
<http://www.vinnumalastofnun.is/files/april%202012%20endanl.pdf>

Vinnumálastofnun, 2012b. Hlutfallslegt atvinnuleysi: Atvinnuleysi frá 1980 ársmeðaltöl. Sótt 19. mars 2012 af <http://www.vinnumalastofnun.is/vinnumalastofnun/utgefid-efni-og-talnaefni/atvinnuleysistolur-i-excelskjolum/>

Vinnumálastofnun, ódags. Talnaefni á vef. Sótt 31. maí á slóðina:
<http://www.vinnumalastofnun.is/vinnumalastofnun/utgefid-efni-og-talnaefni/atvinnuleysistolur-i-excelskjolum/>

Þingskjal 940, mál 515. (2011-2012). Velferðarráðherra við fyrirspurn Guðlaugs Þórs Þórðarsonar um íbúðir í eigu Íbúðalánasjóðs. Sótt 4. júní 2012 af

Þjóðskrá Íslands, ódags. Upplýsingar um fjölda íbúða í sveitarfélögum. Sótt 20. apríl 2012 af
<http://skra.is/Markadurinn/Talnaefni>