

Svar

fjármála- og efnahagsráðherra við fyrirspurn frá Bjarkeyju Olsen Gunnarsdóttur um fasteignir Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar, Kadeco.

1. *Hvaða fasteignir úr eigu varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli gengu til íslenska ríkisins eftir að starfsemi varnarliðsins var lögð niður árið 2006?*

Við brottför varnarliðsins gengu allar fasteignir þess til íslenska ríkisins vegna samninga þar um á milli ríkjanna. Eignir á varnarsvæðinu sem voru á mannvirkjalista Norður-Atlantshafsbandalagsins (NATO) voru og eru áfram til reiðu vegna varnarhagsmuna í samræmi við þjóðréttarlegar skuldbindingar Íslands.

Við yfirtöku íslenska ríkisins á fyrrum varnarsvæðinu var því skipt í þrjú skilgreind svæði: Flugvallarsvæði (svæði A) er stærsti hluti flugverndarsvæðisins og landsvæði og byggingar sem nýttar eru til flugrekstrar. Svæðið er í umsjá Isavia. Öryggissvæði (svæði B) er sá hluti flugverndarsvæðisins sem nýttur er til varnarþarfa, svo sem reksturs ratsjárkerfa og loftrýmisgæslu. Starfssvæði Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar (svæði C) er í grófum dráttum sá hluti fyrrum varnarsvæðisins sem er utan flugverndargirðingar.

Á svæði C, sem er 59,7 km² lands sem umlykur flugvöllinn, voru um 320 þús. m² af húsnæði miðað við brúttóflatarmál, þar af um 210 þús. m² af íbúðarhúsnæði og um 110 þús. m² af iðnaðar- og þjónustuhúsnæði. Þegar búið var að færa fasteignirnar til skráningar hjá Þjóðskrá Íslands voru birtir fermetrar um 280 þús. m², þar af 160 þús. m² af íbúðarhúsnæði en 120 þús. m² af iðnaðar- og þjónustuhúsnæði. Heildarfjöldi íbúða var 2.000, þar af 950 hefðbundnar fjölskylduíbúðir og 1.050 einstaklingsíbúðir.

2. *Hverjar þessara fasteigna hafa verið seldar og hvenær, hverjir voru kaupendur eignanna og hvert var söluverðið?*

Samkvæmt þjónustusamningi Þróunarfélagsins við fjármála- og efnahagsráðuneytið var það hlutverk félagsins að koma eignunum sem fyrst í borgaraleg not með sölu eða leigu þannig að jákvæð samfélagsleg áhrif yrðu sem mest og neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið yrði haldið í lágmarki.

Talsverð vinna lá til grundvallar því að koma eignunum á markað í upphafi. Þannig voru eignirnar t.d. ekki til í íslenskum fasteignaskrá og þær uppfylltu ekki að öllu leyti íslenska byggingastaðla auk ýmissa annarra atriða sem voru forsenda fyrir sölu á íslenskum fasteignamarkaði.

Þótt markmið félagsins hafi verið að koma eignunum sem fyrst í borgaraleg not var ljóst að ef ekki væri rétt að málum staðið gæti sala svo mikils fjölda eigna haft í för með sér veruleg neikvæð áhrif á fasteignamarkað í nærumhverfi svæðisins.

Fyrstu skref félagsins í solumálum voru stigin þegar mikil eftirspurn var á fasteignamarkaði hér á landi. Á grundvelli auglýsinga þar sem sérstaklega var óskað eftir áhugasömum aðilum um þátttöku í uppbyggingu svæðisins voru fyrstu sölusamningarnir undirritaðir haustið 2007. Samningar um íbúðareignir sem seldar voru á árinu 2007 kváðu á um

nýtingu fyrstu þrjú árin eftir sölu. Þannig var útleiga þeirra til að mynda skilyrt við útleigu til námsmanna.

Í kjölfar fjármálaáfallsins dró hins vegar mjög úr sölu eigna á svæðinu. Markaður með eignir fór síðan hægt og rólega að taka við sér varðandi ákveðnar eignir á árinu 2013 og segja má að hann hafi ekki farið að fullu af stað á Suðurnesjum fyrr en seint á árinu 2015.

Samkvæmt upplýsingum frá félaginu hafa um þessar mundir verið seldir um 264.000 m² til 40 mismunandi aðila, þar af 44.500 m² iðnaðarhúsnæðis, 61.386 m² þjónustuhúsnæðis og 158.000 m² íbúðarhúsnæðis sem skiptast í 934 fjölskylduíbúðir og 1.053 einstaklingsíbúðir. Jafnframt var veitukerfi svæðisins selt til Hitaveitu Suðurnesja fyrir 84 millj. kr. Þá tók Reykjanesbær við viðhaldi gatnakerfis svæðisins.

Þær fasteignir sem voru í bestu ásigkomulagi og með bestan nýtingargrundvöll seldust fyrstar. Nú stefnir í að þegar allar eignir í umsýslu félagsins verða seldar muni heildarsöluverð nema um 18 milljörðum kr. á verðlagi hvers árs. Gera má ráð fyrir að kaupendur eignanna hafi til viðbótar þessari fjárhæð lagt enn hærri fjárhæð í endurbætur eigna til að gera þær nothæfar.

Í fylgiskjali er listi yfir kaupendur einstakra eigna, söluverð og kaupdag.

3. Hvernig hefur verið staðið að verðmati og verðlagningu fasteignanna sem áður tilheyrðu varnarliðinu?

Í upphafi var nokkuð vandasamt að meta verðmæti eignanna því miklu gat munað á metnu verðmæti þeirra eftir því hvort ætlunin var að selja allar eignir á skömmum tíma eða dreifa sölnunni yfir lengri tíma. Sala eignanna á mjög skömmum tíma hefði getað leitt til mun lægra verðs á eignum í umsjá félagsins og að öllum líkindum valdið tímabundnum verðlækkunum á Suðurnesjum og jafnvel á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt upplýsingum frá félaginu var brugðið á það ráð að fá verðmöt frá löggiltum fasteignasölum byggð á verðum sambærilegra eigna í Reykjanesbæ. Samkvæmt sömu upplýsingum hefur félagið ávallt selt eignir í opnu söluferli og hafa allar eignir á svæðinu sætt mati löggiltra fasteignasala.

4. Hefur stjórn Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar, Kadeco, fjallað um sölu fasteignanna?

Það er stjórn félagsins sem samþykkir og eftir atvikum hafnar tilboðum sem berast í einstakar fasteignir. Allar fundargerðir stjórnar eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

5. Hefur seljandi fengið kaupverð seldra fasteigna greitt að fullu? Ef ekki, hve miklar eru útistandandi skuldir?

Samkvæmt upplýsingum frá félaginu hefur kaupverð verið greitt að fullu vegna allra seldra fasteigna í umráðum félagsins, að undanskilinni einni fasteign. Útistandandi skuldir vegna hennar, um 23 millj. kr., eru ekki komnar á gjalddaga. Jafnframt hefur félagið stofnað til tveggja veðsamninga. Annars vegar er tryggingabréf að upphæð 2,4 milljarðar kr. sem útgefið var af Háskólavöllum ehf. við endurskipulagningu fjármála þess félags. Er það bréf í fullum skilum. Hinn veðsamningurinn er veðskuldabréf að upphæð 2,5 milljarðar kr. sem útgefið var af Ásbrú íbúðum ehf. og Ásbrú fasteignum ehf., við sölu eigna til þeirra félaga í desember síðastliðnum. Fyrsti gjalddagi á því bréfi er í lok nóvember næstkomandi.

6. *Hvert varð tjón Kadeco vegna gjaldþrots Base ehf. árið 2010 sem keypt hafði fasteignir af félaginu?*

Samkvæmt upplýsingum frá félaginu varð ekkert fjártjón vegna gjaldþrots Base ehf. þar sem tryggingastaða seljanda vegna eftirstöðva söluverðs var góð. Þá hafa þær eignir sem teknar voru til baka við gjaldþrot, og þegar hafa verið seldar, skilað hærra verði en kröfunum nam.

7. *Hvernig skiptist húsnæði í eigu Kadeco í atvinnuhúsnæði og iðnaðarhúsnæði miðað við fermetrafjölda?*

Vísað er til umfjöllunar í svari við 1. lið fyrirspurnarinnar.

8. *Hver er meðalleiga á fermetra annars vegar atvinnuhúsnæðis og hins vegar iðnaðarhúsnæðis Kadeco árin 2012–2016?*

Samkvæmt upplýsingum frá félaginu tók leiguverð eðli máls samkvæmt mið af leigu- markaði á Suðurnesjum. Á þessu tímabili þróaðist leiguverð iðnaðarhúsnæðis á Ásbrú úr um 550 kr./m² og í 750 kr./m². Leiguverð annars atvinnuhúsnæðis fór úr 1.000 kr./m² og í 1.500 kr./m².

Fylgiskjal.

Próunarfélag Keflavíkurflugvallar - sala fasteigna 2007-2017

Eign	Eigandi	Afhendingardagur	Söluverð
Eignasafn	Base ehf.	1.9.2007	715.000.000
Víkingabraut 775 og 2 íb. að Breiðbraut 672	Kirkjumálasjóður	1.12.2007	155.000.000
Grænásbraut 910 og Keillisbraut 744	Keilir ehf.	4.7.2008	320.389.211
Eignasafn	Háskólavellir	18.3.2008	11.644.069.401
Flugvallarbraut 730	Hjálpræðisherinn	8.9.2008	52.000.000
Hita- og rafkerfi C- svæði	Hitaveita Suðurnesja	23.4.2008	83.040.000
Valhallarbraut 868, 869, 872, 866,864	Verne Real Estate ehf.	26.3.2008	1.152.256.000
Eignir Base innleystar	Eignir teknir til baka	9.9.2011	-503.571.434
Lindarbraut 637	I Hostel ehf.	8.5.2013	118.500.000
Flugvallarbraut 731	Seltún ehf.	29.11.2013	48.000.000
Valhallarbraut 761	MyGroup ehf.	1.7.2013	175.000.000
Klettatröð 19	Ice Mine ehf.	10.7.2014	130.000.000
Flugvallarbraut 736	Druidar á Suðurnesjum	1.10.2014	5.650.000
Endurskipulagning Háskólavalla	Eignir teknir til baka	29.9.2014	-5.007.207.589
Þjóðbraut 838	Wintermute Technologies ehf.	24.3.2015	110.000.000
Bogatröð 31 (2126)	M. K. Bílaleiga	6.7.2015	11.500.000
Bogatröð 25 (2118)	Völundarhús ehf.	27.11.2015	20.000.000
Funatröð 3	Fasteignafélagið Þórshamar ehf.	28.12.2015	35.000.000
Lindarbraut 634	Þor fasteignafélag	4.9.2015	200.000.000
Valhallarbraut 873	Verne Real Estate hf.	15.9.2015	10.000.000
Seljubraut 645	Fjallatindar ehf.	13.10.2015	15.000.000
Bogatröð 13 (2102)	Íslandshús ehf.	12.4.2016	20.000.000
Bogatröð 19 (2110)	Smárabraut ehf.	20.1.2016	20.000.000
Bogatröð 23 (2114)	Eignarhaldsfélagið Laugaás ehf.	31.3.2016	20.500.000
Bogatröð 29 (2122)	BT2122 ehf.	23.2.2016	20.000.000
Bogatröð 27 (2120)	520 ehf.	12.1.2016	20.000.000
Bogatröð 21 (2112)	520 ehf.	12.1.2016	20.000.000
Klettatröð 19a	Prodomo ehf.	1.2.2016	20.000.000
Bogatröð 4	Vesturgata 4 ehf.	5.10.2016	45.000.000
Breiðbraut 674	Ístak hf.	18.5.2016	68.000.000
Skógarbraut 945	Sverrir Sverrisson hf.	27.4.2016	55.000.000
Grænásbraut 602	GeoCamp Reykjanes ehf.	5.7.2016	50.000.000
Lindarbraut 635	TF KEF ehf.	1.4.2016	200.000.000
Breiðbraut 673	Fasteignafélag Eco ehf.	26.2.2016	80.000.000
Flugvallarbraut 701	Þjón-ar ehf.	26.5.2016	230.000.000
Lindarbraut 636	E-fasteignafélag ehf.	8.7.2016	135.000.000
Keillisbraut 755	Reykjanesbær	1.3.2016	115.000.000
Suðurbraut 759	IGS fasteignir ehf.	1.3.2016	190.000.000
Keillisbraut 751	IGS fasteignir ehf.	1.3.2016	190.000.000
Keillisbraut 750	Vallarvinir ehf.	22.3.2016	190.000.000
Keillisbraut 753	Vallarvinir ehf.	22.3.2016	190.000.000
Keillisbraut 748	IGS fasteignir ehf.	7.7.2016	190.000.000
Valhallarbraut 756-757	TF KEF ehf.	15.4.2016	400.000.000
Keillisbraut 762	MyGroup ehf.	1.7.2016	416.000.000
Keillisbraut 745	E- fasteignafélag ehf.	8.7.2016	230.000.000
Bogatröð 15	Sea Safari ehf.	26.10.2016	23.000.000
Eignasafn	Ásbrú íbúðir ehf.	20.12.2016	3.684.107.308
Eignasafn	Ásbrú fasteignir ehf.	20.12.2016	1.332.489.192
Valhallarbraut 763-764	MyGroup ehf.	28.12.2016	259.531.139
Bogatröð 31 og 33	Rent Nordic ehf.	19.1.2017	40.000.000
Grænásbraut 604-606	G604 ehf.	3.2.2017	60.000.000