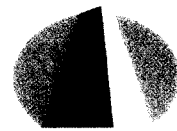


Alþingi
Erindi nr. P 127/542
komudagur 18.12.2001



ÞJÓÐHAGSSTOFNUN

18. desember 2001

Nefndasvið Alþingis,
Þórshamri v/Templarasund,
150 Reykjavík

Vísað er til beiðni félagsmálanefndar Alþingis dagsett 28. nóvember 2001, þar sem óskað er eftir umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 41. mál, matsverð fasteigna. Hér með fylgir umbeðin umsögn

Virðingarfyllst,

Þórður Friðjónsson,
forstjóri

**Umsógn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998,
um húsnæðismál, með síðari breytingum, 41. mál.**

Frumvarpið gerir ráð fyrir að afnema heimild stjórnar Íbúðalánasjóðs, sem félagsmálaráðherra staðfestir, til að setja aðrar viðmiðanir um matsverð íbúða en kaupverð. 20. gr. laga nr. 44 / 1998 er svohljóðandi:

Stjórn Íbúðalánasjóðs setur reglur, sem félagsmálaráðherra staðfesti, um eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun eða endurbætur á íbúðarhúsnæði.

Frumvarpið gerir ráð fyrir að greinin verði svohljóðandi:

Matsverð fasteigna skal ákveðið þannig: Matsverð notaðrar íbúðar er kaupverð hennar. Matsverð nýrrar íbúðar er samþykktur byggingarkostnaður hennar eða kaupverð.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að setja reglur, sem félagsmálaráðherra staðfestir, um leiðréttingu á matsverði notaðra og nýrra íbúða við sérstakar aðstæður.

Við ákvörðun lána til íbúðakaupa eru nokkrar breytistærðir sem vert er að hafa í huga. Þessar eru helstar:

- Lánsfjárhæð með hámarksviðmiðun.
- Lánshlutfall, hlutfall af matsvirði fasteigna, markaðsvirði, brunabótamati eða byggingarkostnaði með skynsamlegum fyrirvörum um áhættu.
- Greiðslugetu kaupanda.
- Ástandi eignar.

Það er varúðarregla við útlán að lánveitandi hafi heimildir til að beita almennum reglum við mat á veðhæfni. Opinbert mat fasteigna miðast við tvennt:

- Fasteignamat sem tekur mið af markaðsverði miðað við staðgreiðslu.
- Brunabótamat, sem tekur mið af endurstofnverði eignar.

Það má færa ákveðin rök fyrir því að nota fasteignamat sem viðmiðun um lánshæfni eignar þar sem fasteignamat endurspeglar áætlað gangverð í nóvembermánuði næst á undan matsgerð og eltir þannig upp markaðsverð liðins ár. Fleiri upplýsingar þurfa því að koma til ef markmiðið er að nota markaðsverð á hverjum tíma.

Þjóðhagsstofnun telur mikilvægt að afnema ekki almenna varúðarreglu við ákvörðun lánsfjárhæðar í sjálfvirku útlánakerfi Íbúðalánasjóðs en telur jafnframt mikilvægt að viðmið við mat á lánshæfni skekki ekki eðlilega verðmyndun á fasteignamarkaði. Þjóðhagsstofnun mælir gegn frumvarpinu í óbreyttri mynd.