

Alþingi  
Erindi nr. P 127/620  
komudagur 16.1.2002

Nefndasvið Alþingis  
Hildur Njarðvík, nefndarritari  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík.

Reykjavík, 16. janúar 2002.

**Umsögn laganefndar LMFÍ um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, 127. löggjafarþing 2001–2002. Þskj. 41. mál 41.**

Laganefnd LMFÍ hefur haft ofangreint frumvarp til skoðunar og lætur hér með í té eftirfarandi umsögn:

Með ofangreindu frumvarpi eru lagðar til breytingar á 20. gr. laga nr. 44/1998 um matsverð fasteigna, en samkvæmt núverandi lagaákvæði skal stjórn Íbúðalánasjóðs setja reglur, sem félagasmálaráðherra staðfestir, um “eðlilegt matsverð fasteigna sem skulu byggjast á viðmiðun við markaðsverð, brunabótamat, byggingarkostnað og samþykktan kostnað við meiri háttar endurnýjun og endurbætur á íbúðarhúsnæði.”

Núgildandi reglur um matsverð íbúða eru í 29. gr. reglugerðar um húsbref og húsbrefaviðskipti. Þar kemur fram að matsverð notaðrar íbúðar skuli aldrei vera hærra en brunabótamat, en matsverð nýrrar íbúðar skuli miðast við samþykktan byggingarkostnað, þó aldrei hærra en kaupverð eða brunabótamat. Þá er íbúðalánasjóði veitt heimild til að leiðrétta matsverð bæði notaðra og nýrra íbúða með tilliti til markaðsverðs þeirra.

Laganefnd bendir á að markaðsverð eigna tekur breytingum frá einu ári til annars og því koma fleiri sjónarmið til skoðunar við veðhæfni fasteigna en kaupverð þeirra. Þá verður ekki undan því lítið að verði frumvarp þetta að lögum er búið að opna fyrir ákveðna hættu á málamyndagerningum, þannig að “kaupverð” eigna verði hækkað í þeim tilgangi að hækka matsverð þeirra. Núgildandi reglur takmarka þann möguleika verulega.

Laganefnd tekur undir þó sjónarmið að það sé óheppilegt ef verulegur mismunur er á brunabótamati eignar og markaðsverði hennar. Eigendur fasteigna hafa hinsvegar að lögum tækifæri til að fá slíkan mismun leiðréttan, kunna þeir að hafa af því verulega hagsmuni af öðrum ástæðum en vegna útreiknings á matsverði, þar sem t.d. brunabætur við altjón miðast við brunabótamat eignar.

Það er því álit laganefndar að frumvarp þetta leysi vart þann vanda sem fasteignareiganda er búinn, sem þarf að búa við verulegan mismun á brunabótamati og markaðsverði fasteignar.

Virðingarfyllst,

**f.h. laganefndar Lögmannafélags Íslands**

---

Jakob R. Möller, hrl., formaður