

Umsögn til nefndarsviðs alþingis 6.júní 2024

Páll Þorbjörnsson kt 220679-5949

Löggiltur fasteignasali

Í frumvarpi til laga um uppkaup íbúðarhúsnæðis í Grindavík var því miður tekið á hraðferð í gegnum þingið og ég tel að þingmenn fyrir utan ágætan þingmann Viðreisnar í Suðurkjördæmi hafi bara alls ekki kynnt sér hvað þeir voru að setja í gegnum þingið. Hraðinn á málaskrá var svo mikill að það átti bara að ljúka þessu, eftir það var umdæmavika þingmanna og síðan hefur ekkert í þeim heyrst. Lög 16/2024 voru samþykkt.

Frumvarpið er ágætt, og var með þeim upphaflega tilgangi að geta gert íbúum kleyft að hefja búsetu annarsstaðar. En í sama móti þá var slökkt á samfélaginu og verður mjög erfitt að byggja það upp með fyrri íbúum þó svo að í dag gæti verið bjartir tímar t.d fyrir ferðaþjónustu á svæðinu verði atburður ekki verri en hann er í dag. Til að laða fyrri íbúa aftur til bæjarins þyrfti að bjóða seljendum fasteigna að kaupa þær aftur á 20-30 % af brunabótamati með kvöðum um sölu á eignum.

En frumvarpið gerrir margt gott, en það er líka með mjög slæmar afleiðingar, afleiðingar að settir verður ákveðinn hópur á leigumarkað, hópur sem var búinn að festa sér kaup á sinni fasteign með góðri trú en virðir nýrnun er það mikil að eigiðfé eftir uppkaup er orðið lítið eða ekkert og jafnvel dugar ekki uppkaup fyrir veðskuldum. Ekki hefur heyrst hvað eigi að gera fyrir þennan hóp. En ef þingmenn hefðu skoðað málið betur fyrir samþykki frumvarpsins til laga þá hefði mátt lagfæra þetta. Í mörgum dæmum, sérstaklega á þetta um minni eignir 70 - 130 fm eignir sem eru nýlegar. Þar er oft fasteignamat eignar hærra en brunabótamat og getur munað 20%. Þetta er há fjárhæð og fasteignamat sérstaklega á nýjum eignum er oft í takt við raun söluverð að viðbættu ca 10% sbr hækkanir síðustu ára.

Þessir aðilar eru að taka mjög dýrmætu eigiðfé, t.d aðilar eru að tapa frá raun sölu á vinsælum eignum um 10 m kr miða við markaðsvirði eignar sumarið 2023, eignir sem hefðu selst samdægurs síðasta sumar. En t.d er fasteignamat þessara eigna 49.900.000 kr og raun söluverð hefði alltaf verið yfir 50 milljónir króna, en brunabótamat þeirra var 41.000.000 kr, sem gerir uppkaupsfjárhæð tæpar 39.000.000 kr en við endurmat brunabótamats fengu þær hækkanir um tvær milljónir og uppkaupsfjárhæð fer því í tæpar 41 milljón króna. En þarna vantar um 10 milljónir króna, oft um unga íbúðareigendur sem völdu að kaupa sér góða og söluvænlega nýja eða nýlega eign.

Eftir stendur að þau hafa það lítið eigiðfé að það er ekki hægt annað en að fara í það að byrja að safna aftur, viðbótarlífeyrissparnaður sem lagður út er farinn, sparnaður sem hefði frekar geta þá nýst við úttöku hans á seinni árum. Þessar eignir eiga það sameiginlegt að vera nýlegar innan fimm ára gamlar jafnvel árgamlar þar sem aðilar keyptu eignir sem ásett verð var 51.9 mkr og tekið 85% lán sem þíðir að ekki næst að greiða upp veðskuldir. Þetta eru nokkuð mörg dæmi og augljóst að verðgildi eignar er mun hærra bara við að sjá fasteignamat eigna. Þetta hefðu þingmenn og embættismenn átt að skoða, en vonandi verður tekið tillit til þessara aðila, að sinni geta þessir aðilar ekki óskað eftir uppkaupum nema bara í neyð eða setja fram fyrirvara um uppkaup um frekari rétt, hvort sem með

Umsögn til nefndarsviðs alþingis 6.júní 2024

Páll Þorbjörnsson kt 220679-5949

Löggiltur fasteignasali

lagafrumvarpi sem lagt væri fram eftir undirritaðan kaupsamning eða aðilar leiti réttar síns fyrir dómstólum.

Vel á minnst þá er sambærilegar eignir byggðar 1978 með sama brunabótamat og eignir byggðar eftir 2020 sem er að sjálfusér frekar galið til viðmiðunar í uppkaupum.

Einnig eru til ný mörg dæmi þar sem fólk keypti fasteign ári 2023 og er að tapa eigiðfé. En allt of margir eru að tapa, eitt dæmi er um að kaupverð glæsilegs endaraðhús snemma síðasta haust var 71.000.000 kr en brunabótamat er í dag 71.6 mkr uppkaupsfjárhæð er svo 68.000.000 kr. Tap kaupenda eru 3 milljónir plus kostnað.

En málið er snúnara er það fyrir þessa aðila, sala þessara eigna á almennum markaði eru erfiðar jafnvel vonlausar næstu árin. Fjármálastofnanir lána ekki á eignir í Grindavík og hafa ekki gert frá því 10 nóvember, ekki geta þau búið í eignunum þar sem búseta er ekki æskileg sbr yfirlýsingu lögreglustjóra og Almannavarna, ekki er örugg öflun á rafmagni eða frá veitukerfi til eigna og því er þetta orðið slæmt fyrir alla þessa aðila. Lögin eru því að vinna gegn þessum aðilum.

Markmið laganna er að reyna endurspegla raunverð eignanna á eins hlutlausan hátt og hægt er, því er farið í að notast við opinbert mat á eigninni til að gæta að því að engar geðþóttaákvörðanir séu teknar í ferlinu þar sem um mjög íþyngjandi ákvörðun er um að ræða. En við slíkar aðstæður þá ber hinu opinbera að rannsaka í raun hvert mál fyrir sig til hlítar áður en ákvörðunin er tekin, það hefur ekkert komið um það frá stjórnvöldum eða tilboðsgjafa sem er Fasteignafélagið Þórkatla. Það að setja uppkaupin sem valmöguleika þá er í raun verið að reyna færa ákvörðunina yfir á Grindvíkinga þá er ríkið mögulega að reyna koma sér undan þeim formkröfum sem þeir þyrftu að fara í ef þetta væri einhliða ákvörðun í stað val íbúans, en lögmenn fróðari þurfa að lesa í þetta og bjóða fram aðstoð.

Ég er bara ekki viss um að það myndi standast þar sem ekki er um að ræða raunverulegt val að ræða. Ef þú selur þá ertu að hlutatil eða að öllu leiti leystur undan að greiða af eign sem þú mögulega getur ekki hagnýtt næstu árin vegna takmarkana ríkisins, það að ríkið setur það sem val vitandi að hagnýtingin verður engin eða mjög takmörkuð myndi ég ætla að gæti verið litið svo á að um einhliða ákvörðun sé um að ræða þrátt fyrir þetta val aðila.

Það eru fordæmi á því að eignir sem standa á hættusvæði séu með kvöð að búseta sé ekki heimil og hagnýting eignar bundin við sumarmánuði þar sem stöðug snjóflóðahætta er svæðinu, það er annað, ef til sanngjarnra bóta koma. Mjög margir myndu íhuga þá stöðu.

En brunabótamat er ekki skakkt fyrir ákveðnar eignir bara í Grindavík. Hef tekið dæmi þar sem ég bar sama sambærilegar eignir á höfuðborgarsvæðinu og þar um kring, þar er dæmið 80 fm íbúð og brunabótamat oft 40 milljónir, á engum af þessum stöðum myndi það standa undir raun söluverði og endurstofnsverð mætti þá ætla t.d 35 milljónir og fróðir menn í

Umsögn til nefndarsviðs alþingis 6.júní 2024

Páll Þorbjörnsson kt 220679-5949

Löggiltur fasteignasali

byggingariðnaðinum segja mér það ógerlegt eða óraunhæft. Þannig að taka þarf til skoðunar reikniformúlu fyrir lítil sérbýli. Fjölbýli njóta góðs af sameign o.fl og eru því oft með hærra brunabótamat er lítil sérbýlishús eins og raðhús.

En hörð krafa hefur verið að koma á móts við Grindvíkinga, stjórnvöld hafa því miður sent á fyrrum íbúa brauðmola sem þau taka upp og vita ekki hvaða hlið eigi að standa upp, það er ekkert í þessum brauðmola og þessir fyrrum íbúar velta þessum brauðmola og skilja ekkert.

Stjórnvöld hafa brugðist á svo margan hátt, sérstaklega í íbúðarúrræðum og fjárhagslegum stuðning við fyrrum íbúa Grindavíkur. Tafir innan fjárlaganefnda, minni uppkaup eins og ætlað var, seina gangur var mikill og leigutorg var að mati fyrrum íbúa eitthvað sem ekki gékk upp.

Ef við ræðum bara íbúðarhúsnæði, aðila sem fallla ekki undir gildissviðs laga 16/2024 sem margir hverjir voru hvattir til að fjárfesta í til að auka framboð á leigumarkaði, ungir aðilar hvattir til að fjárfesta. Eigendur þessara eigna standa eftir með eignir, sem ekki er hægt að fá tekjur á, ekki hægt að selja þar sem fjármögnun er ekki í boði fyrir þetta svæði og ólíklegt að það breytist á næstu misserum. Niðurfelling vaxta og verðbóta sem boðið var uppá 2x 3 mánuði er liðin og þessir aðilar því í dag farnir að greiða að fullu af húsnæðinu. Þessar eignir verða síðan í slag við þær 8-900 eignir sem þórkatla mun á næstu árum koma á almennan markað.

Með þessu er markmið lagana ekki að verja einstaklinga, þeir geta ekki leitað í ríkisábyrgð eins og heimila á hlutafélögum með haustmánuðum. Í raun voru þessi lög gerð í hundavaði, og þrátt fyrir ágæta breytingatillögu frá þingmanni Viðreisnar þá var hún felld, en hún hefði tekið á hluta af þessum málum sem að ofan eru talin.

Vonandi les þingheimur þessar umsagnir, og láti sér málið varða. Fara ekki í sumarfrí. Eftir minnilegasta sumarfrí Íslandsögunnar er árið 2008 þegar Ísland fell, lærum af því og sýnum að við höfum boðið fram á þeim forsendum að við ætlum að halda uppi líðræði. Þessi mál þola ekki bið.