



Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík

Skúlatúni 2, 105 Reykjavík, Sími 563 2300, Fax 562 4034

Reykjavík, 13. desember 2001

2001110107

50.12

**Alþingi**

**Erindi nr. P 127/531**

**komudagur 17.12.2001**

Alþingi við Austurvöll  
Hildur Njarðvík  
nefndaritari

150 REYKJAVÍK

**Svar við erindi yðar dags. 28. nóv. sl. varðandi frumvarp til laga um húsnæðismál.**

Það tilkynnist hér með að embætti borgarverkfræðingsins í Reykjavík gerir ekki athugasemdir við fyrirbyggjandi frumvarp til laga um húsnæðismál, 41. mál, matsverð fasteigna.

Þórhildur L Ólafsdóttir  
skrifstofustjóri borgarverkfræðings



Alþingi  
Erindi nr. P 127/908  
komudagur 26.2.2002

Nefndasviði, 26. febrúar 2002.

Félagsmálanefnd Alþingis,  
frú Arnbjörg Sveinsdóttir formaður.

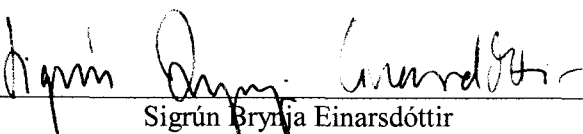
Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis hefur á fundi sínum fjallað um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, sem flutt er af Jóhönnu Sigurðardóttur og fleirum, sbr. bréf félagsmálanefndar Alþingis frá 28. nóvember 2001. Með frumvarpinu er lagt til að hætt verði að taka mið af brunabótamati við ákvörðun matsverðs fasteigna og þess í stað verði miðað við kaupverð þeirra.

Meginmarkmið frumvarpsins er að ekki verði notast við brunabótamat við ákvörðun matsverðs fasteigna, heldur kaupverð eða markaðsverð þeirra, þar sem viðmiðun við brunabótamat getur leitt til skertra lána þrátt fyrir fullnægjandi greiðslugetu umsækjanda. Nefndin hefur sameiginlegan skilning á þessu sjónarmiði, en skiptar skoðanir eru þó um hvort fara eigi þá leið nú, eða miða við 100% brunabótamat í stað 85% eins og nú er. Í þessu sambandi vekur nefndin athygli á umsögn Seðlabanka Íslands um málið til félagsmálanefndar, en þar kemur fram töluvert önnur afstaða bankans en áður hefur verið um viðmiðun við brunabótamat við ákvörðun matsverðs fasteigna. Bankinn hefur til þessa lagst eindregið gegn því að hætt verði að miða matsverð við brunabótamat, en í fyrrgreindri umsögn hans er að finna skilning á því vandamáli sem til staðar er og tekið er undir hugmyndir um að breytingar verði gerðar á þessari skipan.

Nefndin bendir á að verðmyndun í fasteignakaupum hefur skekkst mjög undanfarin ár. Þannig má nefna að brunabótamat er mjög hátt í mörgum hverfum í Reykjavík án þess að staðsetningarverðmæti viðkomandi eigna haldist í hendur við það. Nefndin bendir jafnframt á að sá vandi sem tengist því að matsverð fasteigna er miðað við brunabótamat þeirra er að miklu leyti bundinn við höfuðborgarsvæðið. Á landsbyggðinni hefur verið mikil fólksfækkun og þar standa auðar íbúðir sem hvorki er unnt að selja né leigja vegna byggðaröskunar. Nefndin hvetur félagsmálanefnd til að taka málið upp og kanna möguleg úrræði.

Loks bendir nefndin á að afskriftasjóður Íbúðalánasjóðs er tiltölulega sterkur um þessar mundir, sem helgast af því að stofnunin er ung og miklar breytingar voru gerðar á kerfinu þegar Húsnæðisstofnun var lögð niður, auk þess sem innheimta af húsbrefalánnum hefur verið afar góð. Hins vegar má búast við að með breytingum á efnahags- og atvinnuástandi muni minnka í sjóðnum.

F.h. formanns efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis

  
Sigrún Brynja Einarsdóttir  
nefndarritari

EFNAHAGS- OG VIÐSKIPTANEFND



Alþingi  
Erindi nr. Þ 127/559  
komudagur 20.12.2001

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 19. desember 2001  
Málsnr. 2456/2001

Fasteignamat ríkisins vísar til bréfs félagsmálanefndar, dags. 27. nóvember sl., þar sem óskað er umsagnar um frumvarp til laga um húsnæðismál, 41. mál, matsverð fasteigna.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 er markmið brunabótamats að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Í sömu grein er kveðið á um að brunabótamat skuli taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað og samkvæmt lagabreytingu frá 1999 skal nú taka tillit til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Sú lagabreyting kom nýlega til framkvæmda.

Svo virðist sem margir húseigendur telji að brunabótamat endurspeglí markaðsverðmæti eignarinnar og líklega er lánaviðmið Íbúðarlánasjóðs og fleiri lánastofnana þar skýring að hluta. Brunabótamat sambærilegra húsa á jafnframt að vera svipað óháð staðsetningu þeirra á landinu og þar sem það tekur einungis til húseignarinnar en ekki til lóðarinnar. Stofnuninni berast kaupsamningar nánast allra fasteigna og úrvinnslu upplýsingum þeirra leiðir í ljós að staðsetning húseigna ein og sér hefur veruleg áhrif á söluverð þeirra. Þá kemur ýmis kostnaður við nýbyggingu húss ekki fram í brunabótamati þar sem sá kostnaður fellur ekki til við endurbyggingu húss eftir eldsvoða, en það eru til að mynda gatnagerðargjöld, tengigjöld, lagnir og kostnaður vegna lóðar. Með vísan ofanritaðs getur verið um að ræða töluverður munur á söluverði fasteignar og brunabótamati.

#### **Endurmat brunabótamats o.fl.**

Með endurmati brunabótamats var hrundið í framkvæmd lögum nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994, sem marka breytta aðferðarfræði við ákvörðun brunabótamats. Hún felst í því að við ákvörðun á brunabótamati fasteigna skuli taka tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, slit, viðhaldi og ástandi eignar.

Fasteignamat ríkisins tók að hluta við framkvæmd brunabótamats árið 1994 og að fullu árið 1999. Um 75% af gildandi brunabótamati húseigna var ákvarðað á nokkurra áratuga bili fyrir árið 1994 af dómkvöddum matsmönnum hvers sveitarfélags. Ekki voru til staðar samræmdar verklagsreglur þeirra og skapaðist því í árunna rás töluvert ósamræmi í brunabótamati sambærilegra eigna á milli sveitarfélaga og jafnvel innan sama sveitarfélagsins eftir því frá hvaða tíma matið var.

### FASTEIGNAMAT RÍKISINS

Borgartúni 21 105 Reykjavík Sími 515 5300 Fax 515 5310 Netfang fmr@fmr.is	Bjarnarbraut 8 310 Borgarnes Sími 430 8800 Fax 430 8801 Netfang fmrvest@fmr.is	Hafnarstræti 95 600 Akureyri Sími 460 2800 Fax 461 1563 Netfang fmrnord@fmr.is	Kaupvangi 6 700 Egilsstaðir Sími 471 1474 Fax 471 2974 Netfang fmraust@fmr.is	Austurvegi 4 800 Selfoss Sími 482 2300 Fax 482 2933 Netfang fmrsud@fmr.is
---	--	--	---	---

Áðurgildandi mat var því yfirfarið og samræmt áður en afskriftir voru settar á samkvæmt ákveðnu afskriftarlíkani. Það var gert með því að bera fyrirbyggjandi brunabótamat saman við endurstofnverð húseignar, sem er sá kostnaður sem því mundi fylgja að smíða nákvæma eftirlíkingu af tiltekinni eign, og beita afskriftum á þá stærð í samræmi við aldur hússins. Þá er gengið út frá því að hverri húseign sé almennt vel viðhaldið.

Í meðfylgjandi línuriti má sjá einfalda mynd af afskriftarreglunum sem sýnir á lárétta ásnum aldur húss og á lóðrétta ásnum hvað eftir stendur af upphaflegum efnislegum verðmætum sem eyðilagst geta í eldi. Við 50 ára aldur húss stendur þannig um 79% eftir, þ.e. afskrifað hefur verið 21% af upphaflegu gildi.

### Afskriftaferill við meðal viðhald



Í endurmatinu var brunabótamati breytt á um 102 þúsund húseignum og nam lækkun á heildarsummu brunabótamats í landinu um 4%. Í júní mánuði 2001 var fasteignaeigendum sendur tilkynningarseðill um niðurstöðu fyrirhugaðs endurmats og veittur frestur til andmæla í u.þ.b. þrjá mánuði eða til gildistöku endurmatsins 15. september. Um 12.000 athugasemdir voru gerðar við endurmat brunabótamats og rúmlega helmingur þeirra barst síðustu fjóra daga athugasemdafrestsins. Í langflestum athugasemdanna er farið fram á hækkun brunabótamats og lúta röksemdir í mörgum málum að því að lánamöguleikar eru skertir með afskrifuðu brunabótamati sem eigendur hafa áhyggjur af að geti haft áhrif á markaðsverðmæti eignarinnar.

#### **Brunabótamat sem lánaviðmið.**

Í lögum um brunatryggingar er ekki vikið af hlutverki brunabótamats sem lánaviðmiðs. Brunabótamat er fyrst og fremst váttryggingarverðmæti húseignar á þeim tíma sem virðing fer fram. Þá þjónar það einnig hlutverki gjaldstofns skv. lögnum, en brunavarnagjald, umsýslugjald, forvarnagjald, viðlagatryggingargjald ákvarðast sem hlutfall af brunabótamati og eru innheimt samhliða innheimtu brunatryggingaiðgjalda.

Við samþykki laga nr. 34/1999 vakti Fasteignamat ríkisins athygli félagsmálaráðuneytis, með bréfi, dags. 28. apríl 1999, á lagabreytingunni og á því að í kjölfar hækkandi fasteignaverðs breikki stöðugt bilið á milli kaupverðs notaðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu og matsverðs Íbúðalánasjóðs þar sem kaupverð notaðra íbúða, einkum 2-4ja herbergja, sé í mörgum tilvikum mun hærra en brunabótamat. Það leiði til þess að væntanlegir kaupendur gætu ekki fengið lán í húsbrefakerfinu fyrir 65-70%

af kaupverði þótt þeir teldust hafa til þess greiðslugetu þar sem hámarksviðmiðun Íbúðalánasjóðs varðandi matsverð væri brunabótamat. Jafnframt var bent á að matsmenn stofnunar væru undir miklum þrýstingi að ákveða brunabótamat íbúða óeðlilega hátt svo að hámarkslán frá Íbúðalánasjóði fengist. Afrit bréfsins var sent Íbúðalánasjóði og fjármálaráðuneyti.

Með bréfi, dags. 25. maí 1999, óskaði félagsmálaráðuneytið eftir því að Íbúðalánasjóður veitti umsögn um bréf Fasteignamatsins og um nauðsyn þess að endurskoða þágildandi ákvæði um matsverð í 29. gr. reglugerðar um húsbréf og húsbréfavíðskipti, nr. 7/1999. Viðræður um málið fóru síðan fram á milli Íbúðalánasjóðs, Fasteignamats ríkisins og Félags fasteignasala á árunum 1999 og 2000. Á meðan þær viðræður stóðu yfir gaf Fasteignamat ríkisins í september 1999 út bráðabirgðareglur um brunabótamat íbúða vegna þeirrar stöðu sem viðmiðun sjóðsins hafði sett matsstörf stofnunar í. Fasteignamati ríkisins barst bréf Íbúðalánasjóðs, dags. 19. apríl 2000, þar sem fram kom að málið hafi verið rætt í stjórn Íbúðalánasjóðs og milli yfirmanna sjóðsins og félagsmálaráðuneytis. Þar segir síðan orðrétt:

*“Niðurstaða skoðunar á málinu og fyrrnefndra viðræðna er sú, að Íbúðalánasjóður geti ekki lagt til breytingar á lögum eða reglugerðum, að svo komnu máli. Sjóðurinn lýsir sig hins vegar reiðubúinn til að taka þátt í frekari vinnu við athugun þessa máls og mótun breyttra reglna, þegar talið verður tímabært að ganga í það verk.”*

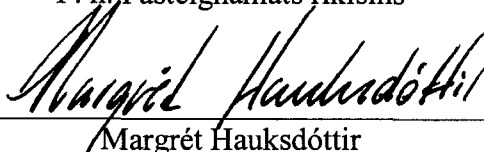
Framangreindar bráðabirgðareglur um brunabótamat íbúða voru felldar úr gildi í maí 2000 og matsmönnum stofnunarinnar falið að vinna á ný í samræmi við þær reglur er áður giltu.

Bráðabirgðareglurnar voru því í gildi í u.þ.b. níu mánuði og að þeim tíma liðnum var tekið upp fyrra verklag. Með vísan til þess telur Fasteignamat ríkisins 2. gr. frumvarpsins óþarfa.

Fasteignamat ríkisins telur brýnt að húseigendum verði betur kynnt að þeir beri skyldu til að óska endurmats brunabótamats ef ætla má að verðmæti eignar þeirra hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta, sbr. 4. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994. Í því sambandi má nefna að samhliða tilkynningarseðlum um endurmat var sendur nýr upplýsingabæklingur sem stofnunin hefur gefið út í samvinnu við Húseigendafélagið um brunabótamat og fasteignamat.

Í kjölfar hækkandi fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu hefur bilið á milli söluverðs og brunabótamats sífellt breikkað og lagabreytingin frá 1999 um að tekið skuli tillit til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti hefur jafnframt breikkað það bil. Mismunur brunabótamats og fasteignaverðs er mestur í eftirsóttum hverfum með eldri húseignum. Af því leiðir að áhrif á lánamöguleika væntanlegra kaupenda húseigna hjá Íbúðarlánasjóði vegna viðmiðunar sjóðsins við brunabótamat er því afar mismunandi eftir því um hvaða húseign er að ræða hverju sinni.

F. h. Fasteignamats ríkisins



Margrét Hauksdóttir

framkvæmdastjóri lögfræði- og rekstrarsviðs

Alþingi  
Erindi nr. P 127/552  
komudagur 2.1.2002

Félagsmálanefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

**Athugasemdir Félags fasteignasala við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.**

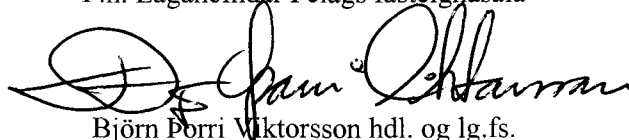
Við er til bréfs dags. 28. nóv. sl., þar sem óskað er umsagnar Félags fasteignasala og jafnframt að þær athugasemdir berist í síðasta lagi 18. des. 2001. Laganefnd fjallaði um frumvarpið á fundi sínum og lýsir ánægju við þá stefnubreytingu sem felst í 1. gr. frumvarpsins.

Engar athugasemdir eru gerðar við 1. gr. frumvarpsins.

Lagt er til að 2. gr. frumvarpsins verði felld út, þar sem framkvæmd ákvæðisins yrði mjög flókin í framkvæmd, þar sem þeir kaupendur sem réttinn myndu eignast, hafa nú þegar farið aðrar leiðir í sinni fjármögnun, veðsett eignirnar öðrum aðilum, greitt lántöku- og stimpilgjöld af þeim lánum o.fl. o.fl. Auk þess myndu þessir aðilar verða fyrir nýjum lántöku- og stimpilkostnaði, auk allra affalla af húsbrefunum, gróft áætlað 12-15% af lánsfjárhæðinni.

Reykjavík 18. desember 2001

F.h. Laganefndar Félags fasteignasala



Björn Þorri Viktorsson hdl. og lg.fs.

Nefndarsvið Alþingis  
b.t. Hildar Njarðvík  
ritara félagsmálanefndar  
Þórshamri v/Templarasund

150 REYKJAVÍK

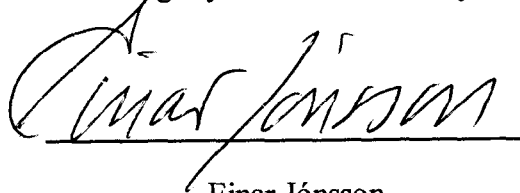
3. desember, 2001  
Tilvísun: 01110050  
60.13

*Reykjavík, 3. desember 2001*

**Umsögn  
um frumvarp til laga um húsnæðismál, 41. mál, matsverð fasteigna.**

Íbúðalánasjóður hefur móttengið ofangreint frumvarp til umsagnar. Af hálfu sjóðsins er ekki talin ástæða til þess að gera athugasemdir eða koma með tillögur varðandi frumvarpið.

Virðingarfyllst f.h. Íbúðalánasjóðs



Einar Jónsson

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





# SAMBAND ÍSLENSKRA TRYGGINGAFÉLAGA

Association of Icelandic Insurance Companies

S/326

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 127/548*  
*komudagur 18.12.2001*

Suðurlandsbraut 6  
108 Reykjavík  
Sími/Tel.: +354-568 1612  
Bréfsími/Fax: +354-568 9664

Alþingi,  
félagsmálanefnd,  
nefndasvið Alþingis,  
Austurstræti 8-10,  
108 Reykjavík.

18. desember 2001

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, 41. mál.**

Með bréfi félagsmálanefndar Alþingis, dags. 28. nóvember sl., var óskað umsagnar Sambands íslenskra tryggingafélaga um ofangreint þingmál. Af því tilefni skal eftirfarandi atriðum hreyft:

1. Í frumvarpi þessu er í hnotskurn lagt til, að Íbúðalánasjóður hætti að miða við brunabótamat húseigna við lánveitingar sjóðsins til kaupenda íbúða. Samband íslenskra tryggingafélaga áréttar, að **brunabótamat húseignar er váttryggingatæknilegt hugtak**. Er brunabótamati fyrst og fremst ætlað að endurspeglar bæði váttryggingarfjárhæð og váttryggingarverðmæti hinnar brunatryggðu húseignar. Um nánari form- og efniskröfur um brunabótamatið er mælt fyrir í lögum, sbr. einkum lög um brunatryggingar nr. 48/1994 með síðari breytingum og reglugerð nr. 809/2000 um brunatryggingar húseigna. Umsögn þessari fylgir, félagsmálanefnd til glöggvunar, umsögn Sambands íslenskra tryggingafélaga, dags. 4. desember sl., sem send var efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis vegna 42. máls, en þar var um að ræða frumvarp um breytingu á lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar. Er þar nánar vikið að þýðingu brunabótamats í váttryggingarstarfsemi.
2. Samband íslenskra tryggingafélaga hefur ekkert við það að athuga, að Íbúðalánasjóður hætti að leggja brunabótamat til grundvallar ákvörðunum sínum um lánveitingar til íbúðarkaupenda.

Virðingarfyllst,  
SAMBAND ÍSLENSKRA TRYGGINGAFÉLAGA



Sigmar Ármannsson



# SAMBAND ÍSLENSKRA TRYGGINGAFÉLAGA

Association of Icelandic Insurance Companies

*Arit*

S/302

Suðurlandsbraut 6  
108 Reykjavík  
Sími/Tel.: +354-568 1612  
Bréfsími/Fax: +354-568 9664

Alþingi,  
efnahags- og viðskiptanefnd,  
nefndasvið Alþingis,  
Austurstræti 8-10,  
108 Reykjavík.

4. desember 2001

**Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 með síðari breytingum, 42. mál.**

Með bréfi efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis, dags. 14. nóvember sl., var óskað umsagnar Sambands íslenskra tryggingafélaga (S.I.T.) um ofangreint þingmál. Í hnotskurn gengur efni þessa frumvarps út á það, að horfið verði frá hvers konar afskriftum í brunabótamati húseigna, en váttryggingarverðmæti í lögboðnum brunatryggingum húseigna verði hins vegar endurstofnverð eignarinnar, og þá án nokkurs tillits til ástands eignar og hrörmunar frá því hún var reist. Af þessu tilefni skal eftirfarandi atriðum hreyft:

1. Þótt ljóst sé af efni frumvarpsins, að flutningsmenn vilji afnema lögbindið verklag Fasteignamats ríkisins (FMR), sem felst í því að FMR skuli við gerð brunabótamats húseignar taka m.a. tillit til aldurs eignar, slits, viðhalds og almenns ástands hennar, þá er tilgangur flutningsmanna með frumvarpinu að öðru leyti óskýr. Sé markmið flutningsmanna með frumvarpinu að lögbinda það, að endurstofnverð húss/nývirði þess skuli fortakslaust lagt til grundvallar uppgjöri vegna brunatjóns, hvað sem líður ástandi húss og notagildi fyrir brunann, þá er að mati Sambands íslenskra tryggingafélaga engan veginn unnt að fallast á slíkt. Vera kann, að í þeim tilvikum, þar sem frelsi ríkir í þessu efni og aðilar váttryggingarsamnings um brunatryggingu húss hafi fullt forræði um samningsgerðina, þ.e. að húseigandinn ákveður sjálfur hvort hann brunatryggi húseign sína og að váttryggingafélagið og húseigandinn komi sér saman um váttryggingarfjárhæð samningsins, verði unnt að leggja endurstofnverð til grundvallar í einhverjum tilvikum. Samningsfrelsi er hin almenna regla í eignatryggingum hér á landi, nema í brunatryggingum húseigna. Þar er váttryggingarskyldan lögboðin. Í ríkjum, sem Íslendingar bera sig iðulega saman við, er brunatrygging ekki lögskyld á sama hátt og hér á landi. Erlendis semja aðilar því um brunatryggingarfjárhæð húseigna, sem aftur ræðst af ástandi eignarinnar eftir skoðun á henni eða mati. Telji þingmenn í raun og veru, að núgildandi lög um brunatryggingar hafi í för með sér, að húseigendur fái ekki

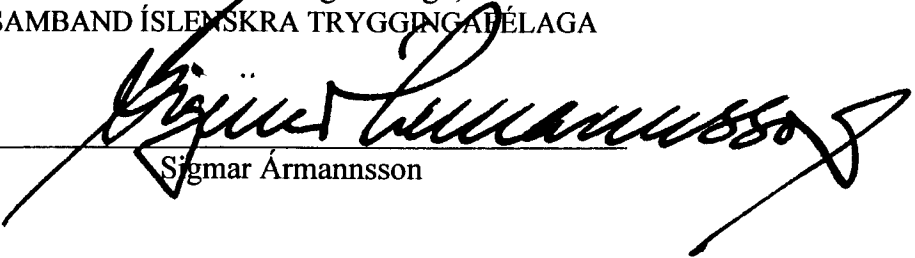
brunatjón sitt bætt vegna þess að lögboðið brunabótamat eignar endurspegli ekki það verðmæti, sem skemmst getur í eldi, þá er að mati S.Í.T. eðlilegast að í alvöru verði að því hugað, hvort ekki beri að afnema þessa lögbundnu brunatryggingarskyldu húsa með öllu. Í staðinn semji menn einfaldlega um váttryggingarverðmæti/váttryggingarfjárhæð hlutaðeigandi húseignar.

2. Brunabótamat húseignar er váttryggingatæknilegt hugtak. Er brunabótamati ætlað að endurspeglar jafnt váttryggingarfjárhæð sem váttryggingarverðmæti hinnar brunatryggðu húseignar. Brunabótamat hefur lengi verið við lýði hér á landi. Hefur jafnan verið við það miðað, að við gerð brunabótamats skyldi taka tillit til fyrninga eða afskrifta. Í undirkafla laga nr. 20/1954 um váttryggingarsamninga, sem ber yfirskriftina váttryggingarverð, segir efnislega í 37. gr., að váttryggingarverð hlutar skuli talið nema þeirri upphæð, er þurft hefði til kaupa á hlut þeim, er fórst eða skemmdist, á því verðlagi sem var fyrir tjónsatburð, að frádreginni hæfilegri verðrymun hans vegna aldurs, brúkunar, minnkaðs notagildis og annarra atvika. Þótt löngum hafi verið tekið tillit til afskrifta við gerð brunabótamats hér á landi, vantaði skýrar og samræmdar reglur um það, hvernig þessar afskriftir skyldu reiknaðar. Var nauðsynlegt að bæta úr þessum ágalla, til að húseigendur um allt land sætu við sama borð, ef til brunatjóns kæmi. Þá voru ýmsar eignir, m.a. vegna breyttra búskaparháttar metnar hátt í brunabótamati, a.m.k. að teknu tilliti til notagildis þeirra fyrir eigendur. Löggjafarvaldið hefur notfært sér í sívaxandi mæli brunabótamatið sem skattstofn, auk þess sem brunabótamatið hefur af Alþingi verið valið sem lánaviðmiðun í íbúðalánakerfinu. Með breytingum á lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar á árinu 1999 var leitast við að leggja grunn að samræmdu brunabótamati á landsvísu, sem tæki eðlilegt mið af meginreglum váttryggingarréttarsins. Með þessari lagasetningu varð brunabótamatið einnig styrkari skattstofn út frá jafnfræðissjónarmiðum. Var þar ákveðið, að Fasteignamat ríkisins (FMR) skyldi eitt meta húseignir til brunabótamats. Jafnframt var ákveðið, að FMR skyldi semja matskerfi og setja sér verklagsreglur, og við gerð matsins skyldi miðað við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Í samræmi við þetta mótaði FMR ítarlegar matsreglur, sem m.a. tóku til afskrifta. Enginn hefur í alvöru reynt að halda því fram, að þar hafi verið gengið á hlut húseigenda, og í raun hafa fáar ef nokkrar ábendingar komið fram varðandi matsreglurnar sem slíkar eða bein gagnrýni á afskriftarreglur FMR, a.m.k. ekki frá váttryggingarlegum sjónarhóli. Gagnrýnin virðist fyrst og fremst sprottin af ástæðum, sem koma lögum um brunatryggingar og brunabótamati ekki hið minnsta við, þ.e. áhrif brunabótamats á láns- og veðhæfi, einkum vegna íbúðalána.
3. Með þeim breytingum, sem gerðar voru á lögum nr. 48/1994 á árinu 1999, þ.e. með lögum nr. 34/1999, og reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna hefur sem áður greinir verið leitast við að tryggja jafnræði váttryggingartaka/húseigenda. Á það við um það hlutverk brunabótamatsins, að vera grundvöllur váttryggingarsamnings sem **váttryggingarfjárhæð** hans (og einnig sem skattstofn fyrir hið opinbera), og sem **váttryggingarverðmæti**, er leggja ber til grundvallar, hafi tjón orðið. Með hinum nýju reglum, þar sem með lögákveðnum, faglegum og samræmdum hætti hefur þegar verið tekið tillit til fyrningar, verður ákvæðum váttryggingarsamningalaga nr. 20/1954 um aðrar og frekari afskriftir, sbr. áður nefnda 37. gr. þeirra laga, vart beitt nema í

undantekningartilvikum, er augljóslega hefur orðið tjón á eign, sem var lítils virði, þrátt fyrir að brunabótamat kynni að hafa verið nokkurt. Er þetta réttarbót fyrir húseigendur, ekki síst vegna tjóna af völdum náttúruhamfara. Ættu húseigendur framvegis síður að þurfa að sæta frekari afdrætti af bótum frá brunabótamati/vátryggingarverðmæti eignarinnar við uppgjör úr viðlagatryggingu með þeim rökum, að slíkt styddist við vátryggingarsamningalög.

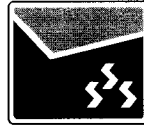
Með vísan til framanritaðs mælir Samband íslenskra tryggingafélaga gegn því, að frumvarp þetta verði samþykkt. Fulltrúar S.Í.T. eru hvenær sem er reiðubúnir að mæta á fund nefndarinnar og skýra sjónarmið sín frekar, verði þess óskað.

Með vinsemd og virðingu,  
SAMBAND ÍSLENSKRA TRYGGINGAFÉLAGA



Sigmundur Ármannsson

Alþingi  
Erindi nr. P 127/636  
komudagur 25.1.2002



SAMBAND SVEITARFÉLAGA  
Á SUÐURNESJUM  
FITJUM - 260 NJARÐVÍK  
SÍMI 421-3788 - PÓSTHÓLF 56 - KT. 640479-0279  
FAX: 421-3766

Suðurnesjum 23. janúar 2002

Nefndarsvið Alþingis  
Félagsmálanefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 REYKJAVÍK.

**Varðar umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, 41. mál.**

Á stjórnarfundum Sambands sveitarfélaga á Suðurnesjum þann 6. desember s.l., var tekið fyrir erindi yðar dags. 28. nóvember 2001 ásamt frumvarpi til laga um húsnæðismál, 41. mál, matsverð fasteigna.

Eftirfarandi var fært til bókar.

“Stjórn S.S.S. tekur ekki afstöðu til frumvarpsins”.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,

Guðjón Guðmundsson framkv.stj.



Alþingi  
Erindi nr. P 127/623  
komudagur 18.1.2002

17. janúar 2002

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

*Efni:* Umsögn um frumvarp til laga um frumvarp til laga um breytingar á lögum um húsnæðismál, 41. mál 127. löggjafarþings.

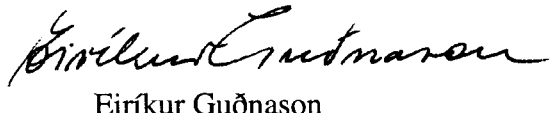
Með bréfi dags. 28. nóvember óskaði félagsmálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, 41. mál 127. löggjafarþings.

Samkvæmt frumvarpinu yrði afnumið þak sem nú er á rétti manna til að taka almennt lán hjá Íbúðalánasjóði. Þak þetta jafngildir 85% af brunabótamati eignar að frádregnum lánnum á lægri veðrétti og markar það lánsrétt samhliða öðrum takmörkunum.

Seðlabankinn hefur áður lagst gegn því að fallið verði frá að nota brunabótamat sem takmörkun í þessu sambandi. Þessa afstöðu hefur bankinn fyrst og fremst byggt á almennum varúðarsjónarmiðum en ekki á því tímabundna þensluástandi sem ríkt hefur að undanförmu. Seðlabankanum er ljóst að viðmiðun við brunabótamat geta fylgt ákveðin vandkvæði í þessu sambandi og telur því koma til greina að íhuga breytingar á þessari skipan ef fjárhagsleg varúðarsjónarmið eru tryggð með jafn góðum hætti. Slíka breytingu er hins vegar ekki hægt að gera nema að undangenginni athugun á hvernig aðrar viðmiðanir þyrftu að breytast. Einföld niðurfelling á viðmiðun við brunabótamat, eins og lagt er til í frumvarpinu, mætir ekki þessum skilyrðum og því mælir Seðlabankinn gegn samþykkt frumvarpsins.

Virðingarfyllt  
SEÐLABANKI ÍSLANDS

  
Birgir Ísl. Gunnarsson  
formaður bankastjórnar

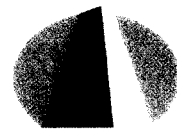
  
Eiríkur Guðnason  
bankastjóri

SEÐLABANKI ÍSLANDS

KALKOFNSVEGI 1 · 150 REYKJAVÍK

SÍMI: 569 9600 · NETFANG: sedlabanki@sedlabanki.is · BRÉFASÍMI: 569 9605

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.