

Sp.

765. Svar

[333. mál]

fjármálaráðherra við fyrirspurn Eiðs Guðnasonar um kaup ríkissjóðs á húseigninni DÍlahæð 3 í Borgarnesi.

Hinn 25. febrúar s.l. svaraði ég fyrirspurn hæstv. alþm. Eiðs Guðnasonar um kaup ríkissjóðs á húseign í Borgarnesi (279. mál, þskj. 515). Í svari mínu lét ég þess getið að ég hefði þegar gert ráðstafanir til að Fasteignamat ríkisins mæti viðkomandi kaupsamning með hliðsjón af markaðsverði á fasteignum í Borgarnesi á þessum tíma. Í athugasemd spurði hæstv. alþm. hvernig ég hygðist koma þeim upplýsingum á framfæri á hinu háa Alþingi en ég gat þess að þær upplýsingar yrðu veittar jafnskjótt og niðurstöður lægju fyrir.

Í framhaldi af þessu bar hæstv. alþm. enn fram fyrirspurn um mat á kaupverði umræddrar húseignar. Umsögn Fasteignamats ríkisins liggur nú fyrir og fer hér á eftir:

„Samkvæmt fasteignaskrá 1. desember 1985 er húseignin DÍlahæð 3 í Borgarneshreppi skráð þannig:

Lóð 750,0 m ²	
Fasteignamat	141 000 kr.
Íbúðarhús steyppt, byggingarár 1976, 462 m ³ , 140,1 m ²	
Fasteignamat	2 149 000 kr.
Bílskúr steypdur, byggingarár 1976, 94,0 m ³ , 37,6 m ²	
Fasteignamat	309 000 kr.
	<hr/>
Samtals	2 599 000 kr.

Endurstofnverð íbúðarhúss er samkvæmt fasteignaskrá	3 756 000 kr.
bílskúrs	488 000 kr.
Lóð, fasteignamat	141 000 kr.
	<hr/>
Samtals	4 385 000 kr.

Samkvæmt upplýsingum frá Brunabótafélagi Íslands er brunabótamat eignarinnar 5 653 000 kr. en eðlilega er ekki til annað opinbert mat á lóðinni en fasteignamat, 141 000 kr., eins og áður segir.

Markaðsstuðull vélmatshúsa í Borgarneshreppi er 0,631, en þá er gengið út frá markaðsstuðli 1,000 á höfuðborgarsvæðinu. Þegar talað er um vélmatshús þá er það allt íbúðarhúsnæði og ná meðaltalstölur ekki til að skýra öll hugsanleg frávik.

Fyrir árið 1985 liggja ekki fyrir neindir „marktækir“ kaupsamningar um einbýlishús úr Borgarnesi. Hins vegar hafa borist þaðan átta kaupsamningar fyrir árið 1984 á nýlegum einbýlishúsum. Við athugun kemur í ljós að þeir sýna frá 62% til 81% af meðalverði á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt kaupsamningi er húseignin Dílahæð 3 sem því næst meðalverð á höfuðborgarsvæðinu ef borið er saman við meðaltalstölur íbúðarhúsnæðis.

Þegar hins vegar eru skoðaðar einstakar sölur á góðum og vel staðsettum einbýlishúsum eða sérhæðum í tvíbýlishúsum geta slíkar eignir selst fyrir verulega hærra verð en meðaltalstölur greina. Allur svona samanburður orkar því tvímælis og verður að skoðast með varúð.

Í kaupum og sölum á húsnæði hér á landi er líklegt að verðlagning sé oft á tíðum nokkuð tilviljanakennd. Það virðist t.d. nokkuð gömul venja að miðað sé við brunabótamat.

Í þessu sambandi er rétt að geta þess að utan höfuðborgarsvæðisins heyrir oft talað um að miðað sé við 75% af brunabótamati sem hæfilegt söluverð þegar um íbúðarhúsnæði er að ræða. Hér skal ekkert sagt um það hvort áreiðanleiki brunabótamats sé slíkur að það megi nota á þennan hátt, en það gæti orkað tvímælis.

Á seinni árum hefur þeim tilfellum fjölgað að Fasteignamat ríkisins er beðið um að meta húseignir í kaupum og sölum þar sem það opinbera á aðild. Hins vegar var það ekki gert í þessu tilfalli.

Ef menn vilja virkilega fast land undir fótum í svona málum, þá þarf sjálfstætt mat á viðkomandi eign að koma til.“