

Sp.

515. Tillaga til þingsályktunar

[245. mál]

um fasteignamiðlun ríkisins.

Flm.: Ingi Tryggvason, Steingrímur Hermannsson.

Alþingi ályktar að fela ríkisstjórninni að láta framkvæma á þessu ári könnun á hagkvæmni þess, að stofnuð verði fasteignamiðlun ríkisins, og undirbúa löggjöf þar um, ef niðurstaða könnunarinnar verður jákvæð.

Greinargerð.

Á síðasta Alþingi var flutt þingsályktunartillaga, sem efnislega er samhljóða þingsályktunartillögu þeirri, sem nú er flutt, en hlaut ekki afgreiðslu. Nú er gert ráð fyrir, að ríkisstjórnin láti kanna, hvort hagkvæmt sé að setja á stofn fasteignamiðlun ríkisins, og ef niðurstaða slíkrar könnunar verður jákvæð, þá verði sett löggjöf um stofnun og starfrækslu slíkrar fasteignamiðlunar. Tilgangurinn með stofnun slíks fyrirtækis væri fyrst og fremst sá að lækka kostnað við miðlun fasteigna. Ef vel væri á haldið og fasteignaviðskipti almennt beindust til fasteignamiðlunar ríkisins, yrði enn fremur dregið úr þeim verðbólguhvata, sem nú-gildandi fyrirkomulag fasteignasölu vissulega er, a. m. k. þegar eftirspurn er umfram framboð.

Flestir þeir, er fasteignir selja, kaupa aðrar í staðinn. Örar verðhækkanir á fasteigamarkaði koma því fáum aðilum til fjárhagslegs ávinnings.

Ef starfræksla fasteignasölu ríkis gæti lækkað kostnað við fasteignasölu og auk þess dregið úr almennri verðlagsþenslu væri mikilvægum áfanga náð. Öllum er kunnugt, að fasteignaviðskipti hafa aukist mjög mikið hér á landi á undanförunum árum og fer sú starfsemi sífellt vaxandi. Á árinu 1975 fóru fram 2608 afsöl fasteigna í Reykjavík og var samanlagt skráð verðmæti þeirra 3 405 227 436 kr. Samkvæmt upplýsingum borgarfégetaembættisins í Reykjavík er meiri hluti afsala án skráðs verðs á fasteign þeirri sem seld er og er þá verð eignarinnar áætlað. Áætlunin miðast yfirleitt við skráð fasteignamatsverð eignarinnar, nema augljóst sé, að söluverð hafi verið hærra, t. d. ef áhvilandi skuldir, sem fylgja eigninni,

eru hærri en fasteignamatsverð. Hús í smíðum eru metin eftir rúmmetraffjölda og byggingarstigi, þegar salan fer fram. Fullvíst verður að telja, að samanlagt raunverulegt söluverð fasteigna í Reykjavík árið 1975 sé miklum mun hærra en skýrsla borgarfógeta ber með sér. Ef meðalverð hveirrar fasteignar, sem seld var í Reykjavík á árinu 1975, hefur verið 5 millj. kr., er heildarverðmætið rúmíur 13 milljarðar. Sé meðalverðmæti hveirrar fasteignar hins vegar 6 millj. kr., þá er heildarverðmæti seldra fasteigna í Reykjavík samtals 15.6 milljarðar. Venja mun, að fasteignasalar taki 2% af söluverði fasteignar sem þóknun fyrir það verk sitt að selja eignina. Umboðslaun af þeim 3.4 milljörðum, sem skráðar heimildir telja söluverð fasteigna í Reykjavík 1975, ættu því að vera rúmlega 68 millj. kr. og þykir sjálfsagt ýmsum ekki mjög stór upphæð. Sé hins vegar gert ráð fyrir þeim tölum, sem áður voru nefndar, að meðalsöluverð fasteignar sé annaðhvort 5 eða 6 millj., þá er heildarupphæð söluþóknunar samkvæmt því á að gíska 260—300 millj. kr. Hér er eingöngu miðað við Reykjavík og tölurnar, sem vafalítið eru of lágar, aðeins settar fram til að sýna fram á, að um umfangsmikinn atvinnurekstur er að ræða og að tekjur af fasteignasölu, eins og hún er nú rekin, ættu að geta staðið undir verulegu fyrirtæki á vegum ríkisins.

Fyrirkomulag á fasteignamiðlun ríkisins gæti verið með ýmsu móti. T. d. gæti verið hugsanlegt að tengja starfsemi hennar embættum sýslumanna og bæjarfógeta svo og Húsnæðismálastofnun ríkisins með einhverjum hætti. Slíkt þarf þó nánari athugunar við. Hér er ekki gert ráð fyrir, að ríkisvaldið fái neina einokunaraðstöðu til fasteignamiðlunar. Einstaklingar hefðu frjálssar hendur með að leita til annarra fasteignamiðlana, kysu þeir það heldur.

Í sambandi við fasteignamiðlun ríkisins kemur margt til skoðunar, sem kanna þarf áður en frá löggjöf er gengið. En ef starfsemi slíkrar þjónustu gæti leitt til lækkunar á íbúðaverði, er til mikils að vinna.