



F M R

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, sliti, 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