



Nefnda- og greiningarsvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
nefnadasvid@althingi.is

Reykjavík, 19. febrúar 2024

Efni: Umsögn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um frumvarp til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík, þingskjal 1053 – 704 mál á 154. löggjafarþingi

Vísað er til frumvarps til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gerir eftirfarandi athugasemdir við efni þess:

1. Brunabótamat sem grundvöllur kaupverðs

Í 2. mgr. 3. gr. frumvarpsins segir að greiðsla fyrir íbúðarhúsnæði skuli nema 95% af brunabótamati á kaupdegi að frádregnum áhvílandi veðskuldum. Er brunabótamat því notað sem grunnur að kaupverði eigna og rétt er að taka fram að ekki er gerð athugasemd við það. Stofnunin telur þó rétt að benda á nokkra þætti sem kunna að valda áskorunum í framkvæmd.

- Brunabótamati er ekki ætlað að endurspegla markaðsvirði húseigna heldur er það grunnur váttryggingarfjárhæðar húseigna samkvæmt lögum um brunatryggingar nr. 48/1994. Markmið matsins er að finna váttryggingarverðmæti húseignar á þeim tíma sem virðing fer fram og skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Er brunabótamat afskrifað endurstofnsverð að viðbættum áætluðum kostnaði við að fjarlægja og henda brunarústum. Endurstofnsverð er reiknað virði þess efnis sem húseign er samsett úr og þeim áætluðu véla- og mannatímum sem notaðir eru til að byggja það. Í brunabótamati er endurstofnsverðið afskrifað til að gera ráð fyrir aldri hússins og fer upphæð árlegra afskrifta eftir þeim efnis sem húsið er samsett úr. Tilgangurinn með afskriftunum er að gera ráð fyrir aldri og ástandi húss í brunabótamati. Í brunabótamati er ekki gert ráð fyrir lóðarverði eða gjöldum á borð við gatnagerðargjöld eða inntaksgjöld þar sem ekki þarf að greiða fyrir það aftur þegar hús er byggt á ný komi til altjóns. Þá eru ýmis verðmæti sem tengjast fasteign sem ekki er gert ráð fyrir að geti brunnið ekki inni í brunabótamati. Það eru til dæmis hlutir á borð við steipt eða hellulagt bílaplan, steiptar eða hellulagðar stéttar og verandir, steiptir skjólveggir eða neitt sem stendur á lóðinni og er ekki beintengt við húsið.
- Eigendum húseigna er ávallt heimilt að óska eftir endurmati á brunabótamati húseignar sinnar. Eigendum er jafnframt skylt að gera það ef ætla má að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta. Eftir að ábyrgð á framkvæmd brunabótamats var flutt til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um mitt ár 2022 hefur stofnunin orðið þess áskynja að almennt hafi vantað upp á að eigendur húseigna óskuðu

eftir endurmati á brunavirði eigna sinna í kjölfar breytinga eða endurbóta sem aukið hafa verðmæti eigna. Það hefur leitt til þess að margar húseignir eru vanmetnar í brunabótamati og hefur stofnunin lagt stóru áherslu á að auka vitund almennings um þessa áhættu.

- c. Undanfarna mánuði, í kjölfar atburðanna í Grindavík, hafa Húsnæðis- og mannvirkjastofnun borist fjöldamargar umsóknir um endurmat brunabótamats á íbúðarhúsnæði og þá einkum vegna húseigna í Grindavík. Frá og með 11. nóvember 2023 og fram til dagsins í dag hafa eigendur 598 íbúða í Grindavík lagt inn umsókn um endurmat og hafa 244 umsóknir þegar verið afgreiddar. Hefur endurskoðun brunabótamats leitt til hækkunar á brunabótamati íbúðarhúsnæðis um þrjá milljarða kr.
- d. Samkvæmt frumvarpinu tekur greiðsla mið af brunabótamati á kaupdegi. Í ljósi þessa má búast við að þeir húseigendur í Grindavík sem hyggjast selja íbúðarhúsnæði sitt til eignaumsýslufélagsins, komi til með að sækja um endurmat á brunabótamati hafi þeir ekki þegar gert það. Komi upp ágreiningur um brunabótamat kveða lög um brunatryggingar á um að skjóta megi ágreiningnum til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar. Sú málsmeðferð getur að mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar átt illa við í þeim tilvikum sem frumvarpinu er ætlað að fanga. Er það annars vegar vegna þess tímafrests sem settur er fram í frumvarpinu um að ósk um kaup þurfi að koma fram fyrir 1. júlí nk. en hætt er við að málsmeðferð fyrir nefndinni og möguleg endurákvörðun í kjölfarið verði ekki lokið fyrir það tímamark. Hins vegar vegna þess að brunabótamatinu er í eðli sínu ekki ætlað að vera grundvöllur markaðsverðs húseigna en endurmatsbeiðnirnar eru komnar til að því tilefni. Til að tryggja jafnræði og skjóta málsmeðferð mætti skoða að setja á fót sérstaka nefnd sem starfi tímabundið til 1. júlí sem taki til úrlausnar ágreiningsmál vegna ákvarðana Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um brunabótamat húseigna í Grindavík.

2. Eignir í smíðum

Frumvarpið gerir ráð fyrir að vegna íbúðarhúsnæðis í smíðum skuli greiðsla nema 95% af áætluðu endurstofnverði miðað við byggingastig. Að mati HMS er byggingarstig ekki heppilegt til að nota sem viðmið í þessum tilgangi og leggur stofnunin til að sérstakir matsmenn verði fengnir til þess að virðismeta þær eignir.

3. Húsnæðissjóður

Að lokum er rétt að benda á að í 1. mgr. 3. gr. þar sem fjallað er um yfirtöku áhvílandi lána er rétt að tilgreina Húsnæðissjóð sem lánveitenda í stað Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Virðingarfyllt,

f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri

