



Alþingi
Unnur Kristín Sveinbjarnardóttir
Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

FASTEIGNAMAT RÍKISINS

Borgartúni 21 • 105 Reykjavík • ☎ 515 5300
Fax 515 5310 • fmr@fmr.is • www.fmr.is

Reykjavík, 7. apríl 2008
Tilvísun: 08020802/04.00/MH

Efni: Frumvarp til skipulagslaga.

Vísað er til bréfs umhverfisnefndar Alþingis, dags. 26. febrúar sl., þar sem Fasteignamati ríkisins er sent til umsagnar frumvarp til skipulagslaga, 374. mál á 135. löggjafarþingi 2007 - 2008.

Af því tilefni er tekið fram að stofnunin mun í umsögn sinni aðeins víkja að þeim atriðum í frumvarpinu sem snerta starfsemi hennar og vekur athygli á eftirfarandi atriðum.

Í **17. gr. frumvarpsins** er mælt fyrir um skipulagsgjald. Ákvæðið er nánast samhljóða 35. gr. núgildandi laga fyrir utan að fellt er út að skipulagsgjald skuli greiða af mannvirkjum sem ekki eru virt til brunabóta. Það fyrirkomulag hefur aldrei komist til framkvæmda þrátt fyrir lagaskyldu. Nánar er svo kveðið á um álagningu, innheimtu og ráðstöfun gjaldsins í reglugerð nr. 737/1997 um skipulagsgjald. Þar kemur fram í 4. gr. að skipulagsgjald falli í gjalddaga þegar brunabótavirðing hefur farið fram og Fasteignamat ríkisins tilkynnt innheimtumanni ríkissjóðs þær fjárhæðir.

Fasteignamat ríkisins telur núverandi skipan skipulagsgjalds óheppilega. Fyrsta brunabótamat húss skal ákveða ekki síðar en fjórum vikum eftir að byggingu þess lauk eða það hefur verið tekið í notkun. Það er eigandi sem ber ábyrgð á að óska eftir brunabótamati, sbr. 2. gr. um brunatryggingar nr. 48/1994. Í reynd er það svo að bygging húss getur verið afar mislangt komin þegar fyrsta brunabótamat er ákvarðað, allt eftir því við hvaða ástand hússins eigandi telur ásættanlegt að taka það í notkun. Það getur verið frá því að vera án varanlegra innréttinga eða gólfefna og til þess ástands að vera alveg tilbúið og búið verðmætum innréttingum og gólfefnum.

Brunabótamat endurspeglar þau efnislegu verðmæti sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Með vísan til þess getur munur fyrsta brunabótamats sambærilegra húseigna verið allmikill eftir því við hvaða ástand húseignarinnar það er ákvarðað. Það getur því talist álitamál hvort skattlagning með þessum hætti standist jafnréttisákvæði stjórnslulaga og stjórnarskrárinnar. Auk þessa kemur álagning skipulagsgjaldsins afar seint á byggingartímanum og eru margir eigendur hvorki meðvitaðir um það eða gjaldstofn þess. Dæmi eru um að búið sé að selja húseign einu sinni eða tvisvar áður en gjaldið er lagt á og hafa nokkur mál þess eðlis komið til úrlausnar hjá úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.

Mun eðlilegra og sanngjarnara sé að skipulagsgjald taki mið af rúmmáli húss frekar en brunabótamati þess. Þá má annaðhvort tengja álagningu skipulagsgjaldsins við greiðslu á

byggingarleyfis- og gatnagerðargjöldum eða við fokheldi hússins haldist skylda til fokheldisúttektar áfram í lögum. Kosturinn við að tengja skipulagsgjald við greiðslu á byggingarleyfis- og gatnagerðargjöldum er að þá er byggist tímasetning álagningarinnar ekki á tilkynningu eiganda. Ókosturinn er að þá þyrftu sveitarfélög að innheimta gjaldið og skila því í ríkissjóð en ekkert slíkt innheimtufyrirkomulag er til staðar. Kosturinn við að tengja skipulagsgjaldið við fokheldi hússins er að þá byggist tímasetning álagningarinnar ekki á tilkynningu eiganda, húseignin er að koma til fyrstu álagningar fasteignaskatta í kjölfar fyrsta fasteignamats og notast má við núverandi innheimtufyrirkomulag.

Í **1. mgr. 47. gr. frumvarpsins** segir m.a. að gefa skuli öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélaginu nöfn og númer sem skal þinglýsa. Bent er á að í reynd eru götur, vegir og torg ekki skilgreind sem þinglýsingarandlög og ekki að finna í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna. Það eru hinar afmörkuðu lóðir sem eru þinglýsingarandlög, þær ganga kaupum og sölum og eru bundnar veðböndum og eftir atvikum kvöðum. Í 16. gr. laga nr. 6/2001 segir að sveitarstjórn skuli tilkynna Fasteignamati ríkisins um breytingar á heiti fasteignar sem skuli senda viðkomandi þinglýsingarstjóra tilkynningu sveitarfélags. Þá segir að breytingin taki gildi í Landskrá fasteigna við staðfestingu þinglýsingastjóra.

Fasteignamat ríkisins hefur í bréfum til umhverfisráðuneytis bent á að afar mikilvægt sé að lóðir í dreifbýli fá sjálfstætt heiti, en dæmi eru um að margar sumarbústaðarlóðir í hverfi beri heiti sem þetta: "Úr landi Grundar 123456" en sex stafa númerið er landnúmer viðkomandi lóðar. Eigendur eru ekki meðvitaðir um heiti lóðarinnar og sjaldnast er það svo að landnúmerið sé þekkt. Æskilegt er að lóð beri ávallt götunafn og númer í sumarhúsabyggð eða heiti ef lóð stendur stök. Bent er á að einungis ein fasteign getur borið tiltekið heiti innan hvers sveitarfélags eða hvernar byggðar. Þrátt fyrir ákvæði 30. gr. gildandi skipulags- og byggingarlaga, sem er efnislega samhljóða 47. gr. frumvarpsins, þá virðist þess ekki hafa verið gætt að gefa sumarbústaðalóðum viðhlítandi götuheiti og númer og er athygli hér með vakin á því. Að lokum er þess getið að í Danmörku hafa verið gefnar út opinberar leiðbeiningar um aðferðarfræði ákvarðana um götuheiti og götunúmer í sveitarfélögum.

Þá er vakin athygli á því að frumvarp hefur verið lagt fram á 135. löggjafar þingi á Alþingi um breyting á lögum, nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna. Þar er m.a. lagt til að afnumin verði skylda til að þinglýsa heitisbreytingum þar sem þær eru forskráðar af sveitarfélagi í Landskrá fasteigna og miðað er við að þær upplýsingar flytjist rafrænt í þinglýsingarhlutann. Fallist Alþingi á þá tilhögun þá mun það hafa áhrif á 47. og 48. gr. frumvarpsins.

Fasteignamat ríkisins telur að frumvarpið sé vel samið, skýrt og greinargott og styður framgang þess.

F.h. Fasteignamats ríkisins



Margrét Hauksdóttir
aðstoðarforstjóri