

Frumvarp til laga

um breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 94/1976, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 125. löggjafarþingi 1999–2000.)

1. gr.

1. gr. laganna orðast svo:

Fasteignamat ríkisins annast fasteignaskráningu samkvæmt lögum þessum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis er nefnist Landskrá fasteigna sem er á tölvutæku formi.

Í Landskrá fasteigna skal skrá allar fasteignir í landinu og er hún grundvöllur skráningar fasteigna, þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna og húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, og þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfum.

2. gr.

Á eftir 1. gr. laganna kemur ný grein, 2. gr., sem orðast svo:

Hverja fasteign skal meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögum þessum.

3. gr.

2. gr. laganna, er verður 3. gr., sem orðast svo:

Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skal skrá sem sérstakar eindir í Landskrá fasteigna svo sem hér segir.

- a. land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind,
- b. mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt,
- c. séreignarhlutar í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús,
- d. hlutar mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða,
- e. ræktun,
- f. hlunnindi,
- g. önnur réttindi tengd fasteignum.

Ráðherra getur með reglugerð ákveðið nánari skráningu samkvæmt framansögðu og að skrá skuli fleiri eindir fasteigna en þær sem taldar eru í 2. mgr.

4. gr.

Í stað orðanna „2. gr.“ í 3. gr. laganna, er verður 4. gr., kemur: 3. gr.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 4. gr. laganna, er verður 5. gr.:

- a. Í stað orðanna „3. gr.“ í 1. mgr. kemur: 4. gr.
- b. Í stað orðanna „12. gr.“ í 2. mgr. kemur: 21. gr.

6. gr.

Í stað orðanna „19. gr.“ og „9. gr.“ í 3. mgr. 6. gr. laganna, er verður 7. gr., kemur: 28. gr., og 18. gr.

7. gr.

Á eftir II. kafla laganna kemur nýr kafli, III. kafli, **Landskrá fasteigna**, með níu nýjum greinum, svohljóðandi:

a. (10. gr.)

Landskrá fasteigna skal mynduð af stofnhluta, mannvirkjahluta, fasteignamatshluta og þinglýsingarhluta er geyma eftirfarandi:

1. Í stofnhluta eru heiti, auðkenni og afmörkun fasteigna.
2. Í mannvirkjahluta eru byggingarfræðileg atriði um fasteignir og notkun þeirra eða einstaka hluta þeirra eftir því sem við á.
3. Í fasteignamatshluta eru matsgögn ásamt fasteigna- og brunabótamati.
4. Í þinglýsingarhluta eru þinglýstir eigendur og eignarhlutur þeirra skráður ásamt þinglýstum veðböndum, kvöðum og öðru er þinglýsingabók heldur.

Um þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna og upplýsingar er hann geymir fer eftir ákvæðum þinglýsingalaga.

Fjármálaráðherra er heimilt með reglugerð að setja nánari fyrirmæli um gerð og efni Landskrár fasteigna.

b. (11. gr.)

Fasteignamat ríkisins forskráir grunnupplýsingar í stofnhluta Landskrár fasteigna. Með forskráningu er átt við skráningu upplýsinga í biðskrá. Þessar upplýsingar færast í stofnhluta Landskrár fasteigna við þinglýsingu eða staðfestingu þinglýsingarstjóra og telst það þá fullnaðarskráning. Fullnaðarskráning eða breyting grunnupplýsinga í stofnhluta Landskrár fasteigna verður aðeins með þinglýsingu í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga.

c. (12. gr.)

Allt sérgreint og afmarkað land skal bera fast númer, landnúmer, sem er auðkenni landskika í Landskrá fasteigna. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar.

Ef fasteign er mynduð af fleiri en einum landskika skal hver skiki auðkenndur með sérstöku landnúmeri. Slík fasteign skal bera eitt heiti. Sveitarstjórn er heimilt að ákveða að einstakir skikar hafi undirheiti við aðalheitið.

Í þéttbýli skulu opin svæði og götur utan afmarkaðra lóða og landsvæða auðkennd með einu eða fleiri landnúmerum eftir ákvörðun sveitarstjórnar.

Í hverju sveitarfélagi skulu þjóðlendur og afréttarlönd sem liggja utan marka lögbýla bera landnúmer.

Fasteignamat ríkisins úthlutar landnúmeri við forskráningu.

d. (13. gr.)

Allar fasteignir skulu bera fast auðkenni, fastanúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar. Auk fastanúmers ber hver fasteign heiti samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar eða samkvæmt lögum um bæjanöfn o.fl.

Fasteignamat ríkisins úthlutar fastanúmeri við forskráningu.

Ráðherra er heimilt að setja nánari reglur um heiti fasteigna, annarra en þeirra sem falla undir lög um bæjanöfn, o.fl.

e. (14. gr.)

Eigandi skal gefa út stofnskjál fyrir hverja lóð eða heildarsafn lóða sem myndaðar eru í Landskrá fasteigna. Í stofnskjali skal koma fram:

- a. heiti landeignar samkvæmt ákvörðun sveitarfélags eða lögum um bæjanöfn, eftir því sem við á,
- b. landnúmer lóðar, eitt eða fleiri,
- c. landnúmer þess lands sem lóð er tekin úr,
- d. afmörkun lóðar á uppdrætti sem staðfestur hefur verið af skipulagsyfirlöðum,
- e. fastanúmer hvernar lóðar eða jarðar sem hefur beina tilvísun í þá skíka sem henni tilheyrir,
- f. nafn og kennitölu eiganda lands.

f. (15. gr.)

Við myndun fasteignar í fjöleignarhúsi skal Fasteignamat ríkisins forskrá auðkenni hvers séreignarhluta í húsinu, fastanúmer og skilgreiningu og auðkenni þess rýmis í húsinu sem tilheyrir hverjum séreignarhluta.

Fasteignir í fjöleignarhúsum skulu afmarkaðar á grunnteikningum. Um skráningu fasteigna í fjöleignarhúsum fer samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

Ráðherra er heimilt að setja nánari reglur um skráningu fasteigna.

g. (16. gr.)

Sveitarstjórn skal tilkynna Fasteignamati ríkisins um breytingar á heiti fasteignar. Fasteignamat ríkisins skal framsenda viðkomandi þinglýsingarstjóra tilkynningu sveitarfélags.

Breyting skv. 1. mgr. tekur gildi í Landskrá fasteigna við staðfestingu þinglýsingarstjóra og skal Fasteignamat ríkisins tilkynna hana til Hagstofu Íslands, þjóðskrár, að staðfestingu lokinni.

Í Landskrá fasteigna skal halda ferilskrá yfir breytingar á fasteignum þar sem fyrri heiti og auðkenni og tengsl þeirra við gildandi heiti og auðkenni eru varðveitt.

h. (17. gr.)

Landeiganda er skylt að þinglýsa stofnskjali er ný fasteign verður til við skiptingu lands.

Áður en heimild er veitt til veðsetningar eða mannvirkjagerðar á leigulóð eða landi í eigu sveitarfélags skal sveitarstjórn hlutast til um að fasteign verði skráð með þinglýsingu stofnskjals.

Áður en heimild er veitt til mannvirkjagerðar á eignarlóð skal sveitarstjórn hlutast til um að fasteign verði skráð með þinglýsingu stofnskjals.

i. (18. gr.)

Að gerð Landskrár fasteigna skal starfa samráðsnefnd fimm manna sem ráðherra skipar. Einn nefndarmaður skal tilnefndur af fjármálaráðherra og skal hann vera formaður nefndarinnar, einn af dómsmálaráðherra, einn af Hagstofu Íslands, einn af umhverfisráðherra og einn af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Hlutverk nefndarinnar er að samræma skráningu fasteigna og vera viðkomandi aðilum til ráðgjafar um myndun og þróun Landskrár fasteigna og framkvæmd laga þessara.

8. gr.

Í stað orðsins „fasteignaskrá“ í 2. og 4. mgr. 11. gr. laganna, er verður 21. gr., kemur: Landskrá fasteigna.

9. gr.

Í stað orðsins „fasteignaskrá“ í 1. mgr. 12. gr. laganna, er verður 22. gr., kemur: Landskrá fasteigna.

10. gr.

Í stað orðsins „fasteignaskrárinnar“ í 15. gr. laganna, er verður 24. gr., kemur: Landskrá fasteigna.

11. gr.

Í stað orðanna „17. gr.“ í 1. mgr. 18. gr. laganna, er verður 27. gr., kemur: 26. gr.

12. gr.

Í stað orðanna „9. gr.“ í 1. mgr. 20. gr. laganna, er verður 29. gr., kemur: 18. gr.

13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 21. gr. laganna, er verður 30. gr.:

- a. Í stað orðanna „19. og 20. gr.“ í 1. mgr. kemur: 28. og 29. gr.
- b. Í stað orðsins „fasteignaskrá“ í 2. mgr. kemur: Landskrá fasteigna.
- c. Í stað orðanna „22. gr.“ í 2. mgr. kemur: 31. gr.

14. gr.

Í stað orðanna „21. gr.“ í 22. gr. laganna, er verður 31. gr., kemur: 30. gr.

15. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 24. gr. laganna er verður 33. gr.:

- a. Í stað orðanna „21. gr.“ í 1. mgr. kemur: 30. gr.
- b. Í stað orðsins „fasteignaskrá“ í 2. mgr. kemur: Landskrá fasteigna.

16. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 26. gr. laganna, er verður 35. gr.:

- a. Í stað orðanna „13. gr.“ í 1. mgr. kemur: 22. gr.
- b. Í stað orðsins „fasteignaskrá“ í 3. mgr. kemur: Landskrá fasteigna.

17. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2001.

Þegar lög þessi hafa öðlast gildi skal heimilt að fella meginmál þeirra inn í lög nr. 94/1976, um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, og gefa þau út með samfelldri greinatölu og kaflanúmerum svo breytt.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Með frumvarpi þessu um breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 94/1976, sem flutt er samhliða frumvarpi um breyting á þinglýsingalögum, nr. 39/1978 og frumvarpi til laga um breyting á lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994, er stigið þýðingarmikið skref í átt að því að sameina helstu skrár um fasteignir í landinu, fasteignaskrá Fasteignamats ríkisins og þinglýsingabækur sýslumanna.

Fyrsta skrefið í samræmingunni er myndun samhæfðs gagna- og upplýsingakerfis um allar fasteignir í landinu er nefnist Landskrá fasteigna. Það skal vera sameiginleg skrá um fasteignir, þinglýsingar fasteigna, mat fasteigna og húsaskrá Hagstofu Íslands, þjóðskrár.

Jafnframt gerð Landskrá fasteigna er tilgangur frumvarpsins að samræma verklag skráningaraðila við skráningu fasteigna í samhæfðri tölvuvinnslu. Í þessu tilliti er samræming réttindaskráningar sýslumanna og fasteignaskrár Fasteignamats ríkisins mikilvægust. Í þriðja lagi er tilgangur frumvarpsins að leggja fyrsta grunn að skráningu eignamarka lands á tölvutæku formi sem nýtist m.a. til rekstrar landupplýsingakerfa.

Með myndun Landskrá fasteigna verður til samhæft gagna- og upplýsingakerfi um allar fasteignir sem nýtast mun öllum sem nú halda sérstakar fasteignaskrár. Hagræðið af þessu fyrir notendur Landskrá er margvíslegt. Skráin skal þannig úr garði gerð að hagkvæmt verði fyrir notendur hennar að leggja af sjálfstætt skráarhald. Með því að hvert upplýsingaatriði er aðeins fært einu sinni í Landskrána sparast sú margskráning sem nú fer fram hjá ýmsum skráarhöldurum. Það leiðir af sér meiri áreiðanleika upplýsinga og eykur þar með öryggi í viðskiptum. Fasteignamat allra fasteigna í landinu nemur nú um 1.000 milljörðum kr. og má því fullyrða að fasteignir séu mikilvægasta stoðin undir efnahagskerfi þjóðarinnar. Samhæfð, áreiðanleg og markviss skráning fasteigna og réttinda er þeim tengjast er því ein af meginstoðum efnahagslífsins og undirstaða frjálsra viðskipta og hagvaxtar í þjóðfélaginu.

Grunnurinn að frumvarpi þessu er samstarfsverkefnið Landskrá fasteigna sem á rætur sínar að rekja til endurnýjunar kerfishugbúnaðar hjá Fasteignamati ríkisins árið 1992. Athugun samfara endurgerð tölvukerfis Fasteignamatsins leiddi þá í ljós að sjálfstæðir skráarhaldarar fasteignaupplýsinga voru auk Fasteignamatsins, þinglýsingarstjórar, byggingarfulltrúar, álagningar-eildir sveitarfélaga, Hagstofa Íslands, þjóðskrá, tryggingafélög og fleiri aðilar.

Byggingarfulltrúar, Fasteignamat ríkisins og þinglýsingarstjórar skrá upplýsingar um fasteignir eftir mismunandi lögum sem ekki hafa að geyma samræmd ákvæði um skráningu fasteigna og hefur það leitt til misræmis í skráningu sömu fasteigna í einstökum skráum. Sérstaklega hefur skort samræmdar reglur um hvernig ný fasteign verði stofnuð í einstökum skráum. Misræmi í þeim upplýsingum sem skrárnar geyma hefur valdið því að ekki er unnt að tengja þær saman og þannig hefur verið viðhaldið tvíverknaði sem fylgir skráarhaldi margra aðila um sömu upplýsingaatriði. Auk mismunandi skráningarreglna má skýra misræmi í fasteignaskráningu með því að skráarhaldarar safna fasteignaupplýsingum hver með sínum hætti og í misjöfnum tilgangi. Fasteignamat ríkisins heldur fasteignaskrá sem geymir upplýsingar um fasteignir, eigendur þeirra og matsverð, auk númerakerfis um fasteignir sem gerir myndun Landskrá fasteigna samkvæmt frumvörpunum mögulega. Þinglýsingabók geymir þinglýstar upplýsingar

um fasteignir, eigendur þeirra og áhvílandi veðskuldir. Byggingarfulltrúar sem hafa tölvuvæðst, skrá upplýsingar um fasteignir og eigendur þeirra, auk ýmissa tæknilegra upplýsinga um mannvirki. Í álagningarskrá sveitarfélaga eru upplýsingar um fasteignir, eigendur og álagningarfor-sendur. Þjóðskrá Hagstofu Íslands geymir upplýsingar um heiti húsa og númer.

Vart þarf að rökstyðja það hagræði sem leiða mun af samræmingu skrána í eitt gagna- og upplýsingakerfi, en auk hagræðis af einskráningu upplýsinga í samhæfðum grunni leiðir sameiginleg gagnavinnsla til betri miðlunar upplýsinga milli einstakra skráningaraðila.

Innan Stjórnarráðsins var myndaður svokallaður stýrihópur um verkefnið Landskrá fasteigna. Í honum eiga sæti ráðuneytisstjórar fjármálaráðuneytis, Hagstofu Íslands, dómsmálaráðuneytis, félagsmálaráðuneytis og umhverfissráðuneytis auk formanns Sambands íslenskra sveitarfélaga og fulltrúa Reykjavíkurborgar. Á fyrsta fundi hópsins 4. nóvember 1992 voru sett þau markmið að með gerð Landskrár fasteigna yrði komið á laggirnar einskráningu upplýsinga í skilvirku skráningarferli með skýra hlutverkaskiptingu skráningaraðila og hagkvæmni heildarinnar að leiðarljósi. Meginmarkmiðið með gerð Landskrár fasteigna væri að uppfylla þörf fyrir einhlíta og varanlega skrá um lönd, lóðir og fasteignir þeim tengdar, sem komi að almennum notum fyrir þá sem þurfa á henni að halda, hliðstætt og þjóðskrá Hagstofu Íslands.

Á vegum verkefnahóps um Landskrá fasteigna hefur nú í fjögur ár staðið yfir tilraunaverkefni hjá sýslumannsembættinu í Kópavogi með það að markmiði að koma á samtengdri gagnavinnslu byggingarfulltrúa, Fasteignamats ríkisins og þinglýsingarstjóra. Hefur þessi tilraun farið saman við yfirfærslu þinglýsingabóka hjá sýslumannsembættinu í nýtt tölvakerfi þinglýsinga sem er hluti af gagna- og upplýsingakerfi Landskrár fasteigna. Þróun nýs tölvukerfis fyrir þinglýsingar hefur reynst nauðsynleg vegna annmarka á eldra kerfi sem hannað var fyrir ríflega tíu árum af Skýrsluvélum ríkisins og Reykjavíkurborgar (Skýrr) til þinglýsinga við embætti borgarfégeta í Reykjavík. Skýrr-kerfið var síðar einnig tekið í notkun í Hafnarfirði og á Ísafirði. Þrátt fyrir að skráning í þetta tölvakerfi hafi í upphafi verið byggð á upplýsingum úr fasteignaskrá Fasteignamats ríkisins þróuðust mál svo að misræmi fór vaxandi milli skrána. Tvær ástæður lágu til þess. Önnur var sú að við hönnun þess var í sparnaðarskyni sleppt tveimur tölusætum úr tilvísun til númerakerfis Fasteignamats ríkisins. Jafnframt láðist að gera ráð fyrir skráningu lóða og tengingu fasteigna í húsum við þær. Afleiðingin varð sú að tilvísun til númerakerfis Fasteignamats ríkisins nýttist ekki sem skyldi við skráningu eigna í þinglýsingarkerfið og samræming milli kerfanna varð sífellt erfiðari. Aðalforsendan við hönnun nýs þinglýsingarkerfis hefur af þessum sökum verið sú að skrá Fasteignamats ríkisins og þinglýsingabók notuðu sömu auðkenni fasteigna því aðeins að þannig væri tryggt að skrárnar væru einhlítar og tryggðu þau réttindi borgaranna sem þær lýsa. Nokkur hluti af vinnu við landskrárverkefnið hefur farið í að skilgreina að nýju verkaskiptingu milli skráningaraðila til að tryggja að hvert atriði verði aðeins skráð einu sinni, að hver aðili sé ábyrgur fyrir áreiðanleika skráningar sinnar og að aðrir skráningaraðilar breyti henni ekki. Reynsla hefur þegar fengist af samanburði og samræmingu skráa í tilraunaverkefni Landskrár fasteigna í Kópavogi og er efni frumvarpsins að nokkru byggt á henni.

Landskrá fasteigna er skilgreind sem gagna- og upplýsingakerfi sem samsett er af einstökum skráarhlutum, eftir eðli þeirra upplýsinga sem við á. Meginatriðið er að skráningaraðilum hafa verið sett skýr hlutverk í sameiginlegri gagnavinnslu þar sem stefnt er að því að hvert atriði sé aðeins skráð einu sinni og gagnkvæmt flæði upplýsinga milli skráningaraðila skapi hagræði og veiti yfirsýn. Gagnvart notendum mynda skráarhlutarnir þó eina skrá. Mismunandi reglur kunna að gilda um aðgengi almennings að upplýsingum úr einstökum skráarhlutum vegna lagareglna um vernd persónuupplýsinga.

Undir stofnhluta Landskrár falla allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að skilgreina og afmarka fasteignir. Aðrir skráarhlutar munu sækja í stofnhluta grunnupplýsingar um heiti, auðkenni og afmörkun fasteigna. Að þessu leyti má bera stofnhluta saman við kennitöluskrá þjóðskrár Hagstofu Íslands.

Í mannvirkjahluta Landskrár eru ýmsar byggingafræðilegar upplýsingar, svo sem um byggingarefni og fleira er viðkemur tæknilegri lýsingu fasteigna. Fasteignamatshluti landskrár geymir matsforsendur og matsverð. Þinglýsingahluti Landskrár hefur í þessu tilliti nokkra sérstöðu þar sem um hann gilda sérstök lög, þinglýsingalög. Þinglýsingabók er réttindaskrá þar sem eru m.a. upplýsingar um heiti, auðkenni og afmörkun fasteigna, auk eigenda- og veðhafaskrár fasteigna. Því er mikilvægt að tengja núverandi þinglýsingabók við Landskrá til að tryggja að stofnhluti hennar hvíli ávallt á þinglýstum heimildum.

Gert er ráð fyrir að myndun Landskrár fasteigna taki nokkurn tíma. Verkefni þessu má skipta í tvennt. Annars vegar er um að ræða undirbúningsvinnu og yfirfærslu núverandi skráningarupplýsinga í gagnasafnið og hins vegar endurgerð ófullkominna upplýsinga. Áður en yfirfærsla skráningarupplýsinga getur farið fram verður að tölvufæra allar handfærðar þinglýsingabækur og uppfæra gögn úr núverandi þinglýsingarkerfi sem notað er við sýslumannsembættin í Reykjavík, á Ísafirði og í Hafnarfirði. Dómsmálaráðuneytið mun annast yfirfærslu þinglýsingabóka fasteigna í Landskrá fasteigna í samvinnu við Fasteignamat ríkisins og er stefnt að því að henni ljúki fyrir árslok 2003. Vegna þessa þarf jafnframt að undirbúa sveitarfélög sem öðlast munu forskráningarhlutverk í Landskrá fasteigna. Þau þurfa að tengjast tölvukerfi Landskrár á sama hátt og þinglýsingarstjórar. Að þessum undirbúningi loknum þarf að yfirfæra upplýsingar, leiðrétt misræmi í skráningu og leggja mat á núverandi skráningarupplýsingar. Í frumvarpi um breytingar á þinglýsingalögum sem lagt er fram samhliða þessu, er gert ráð fyrir að dómsmálaráðherra setji reglur um hvernig bregðast skuli við misræmi í skráningu.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að Fasteignamat ríkisins verði skráarhaldari gagna- og upplýsingakerfisins Landskrá fasteigna. Í því hlutverki felst rekstur á tölvukerfum Landskrár, auk nauðsynlegrar þjónustu við allt að 100 skráningaraðila hjá sveitarfélögum og sýslumannsembættum. Jafnframt er gert ráð fyrir auknum verkefnum á sviði gagnavinnslu og upplýsingagjafar til notenda Landskrár fasteigna. Væntanlegir notendur Landskrár verða fjölmargir. Þar á meðal má nefna atvinnulífð svo sem fjármálastofnanir, tryggingafyrirtæki, byggingafyrirtæki og fasteignasölur og opinbera aðila, svo sem ráðuneyti, stofnanir og sveitarfélög, auk þess sem allur almenningur mun geta haft aðgang að Landskrá fasteigna t.d. í gegn um vefútgáfu. Efla þarf tölvudeild Fasteignamats ríkisins til að halda Landskrá fasteigna. Ætlunin er að þessi starfsemi verði á umdæmisskrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri. Um er að ræða 10–12 störf sem hafa það verkefni að reka tölvukerfi sem heldur Landskrá fasteigna, þjónusta notendur skrárinnar og annast almenna þjónustu Fasteignamats ríkisins á Norðurlandi en þar starfa nú fimm menn. Grundvöllur þess að Landskrá fasteigna sé haldin á Akureyri er að gagnaflutningur til og frá umdæmisskrifstofunni sé hraðvirkur og öruggur.

Stofnun eins gagna- og upplýsingakerfis, Landskrár fasteigna, er stórt skref í átt að framtíðarskipulagi fasteignaskráningar í landinu. Næsta skref felst m.a. í hnitasetningu eignamarka á landi sem er nauðsynleg forsenda fyrir gerð eignamarkakorts, öðru nafni landeignaskrár, fyrir landið allt, en nú er engin slík skrá fyrir hendi. Brýn þörf er á myndun slíkrar skrár á næstu árum til að eyða óvissu um eignamörk á landi og auðvelda gerð korta af landi með eignamörkum á stafrænu formi. Upplýsingar í landeignaskrá munu jafnframt nýtast sem stoðgögn í landupplýsingakerfum.

Frumvörp til laga um breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna og frumvarp til laga um breyting á þinglýsingarlögum þinglýsingalögum voru fyrst lögð fram á Alþingi á 123. lög-gjafarþingi en hlutu þá ekki afgreiðslu. Frumvörpin eru nú lögð fram að nýju að lokinni endurskoðun á efni þeirra, ásamt frumvarpi um breyting á lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994. Á milli þinga hefur verið leitað umsagnar um efni framangreindra tveggja frumvarpa hjá hagsmunaaðilum eins og Sýslumannafélagi Íslands, Félagi fasteignasala og Húseigendafélaginu. Frá þessum aðilum hafa komið gagnlegar ábendingar sem tekið hefur verið tillit til við endurskoðun frumvarpanna. Frumvarp um breyting á lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994, tryggir nauðsynlega fjármögnun við framkvæmd framangreindra lagafrumvarpa.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í greininni kemur fram að Fasteignamat ríkisins annast fasteignaskráningu og rekstur gagna- og upplýsingakerfis þar að lútandi er nefnist Landskrá fasteigna. Áskilið er að gagnasafnið skuli vera á tölvutæku formi sem gerir mögulega frekari úrvinnslu þeirra upplýsinga sem þar eru geymdar. Meginbreytingin frá gildandi lögum er að jafnframt er tekið fram að skráin skuli vera grundvöllur annarra opinberra skráa um fasteignir, þ.e. þinglýsingabókar, matsskrár fasteigna og húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár. Loks er þess getið að Landskrá fasteigna skuli nýtast sem stoðgagn í landupplýsingakerfum.

Með því er átt við að stafræn kort um eignamörk lands og önnur atriði skuli hafa tilvísun í eignarréttarlega afmörkun fasteigna samkvæmt Landskrá fasteigna.

Um 2. gr.

Ákvæði þetta var áður í 2. másl. 1. gr. laganna. Hér er því ekki um nýmæli að ræða heldur er með breytingunni lögð aukin áhersla á skráningarhlutverk Fasteignamats ríkisins þar sem mat fasteigna er fremur úrvinnsla upplýsinga sem áður hafa verið skráðar.

Um 3. gr.

Hér er lögð til breyting frá gildandi lögum á skilgreiningu hugtaksins fasteign. Fyrri skilgreining var í ósamræmi við hefðbundna skilgreiningu á fasteign samkvæmt eignarrétti og auðkenningar á einstökum skikum jarða með landnúmerum. Skilgreiningin fylgir nú hefðbundinni skilgreiningu í eignarrétti, þ.e. að fasteign sé afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólíf-rænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og mannvirkjum sem varanlega er við landið skeytt.

Jafnframt eru hér skilgreindar svonefndar skráningareindir í Landskrá fasteigna sem mynda eina fasteign eða mannvirki. Slíkar skráningareindir eru land, mannvirki, séreignarhlutar fjöl-eignarhúsa, hlutar mannvirkja, ræktun, hlunnindi og önnur réttindi. Heimilt er með reglugerð að bæta við fleiri skráningareindum fyrir einstaka hluta fasteigna.

Um 4.–6. gr.

Greinarnar þarfnast ekki skýringa þar sem hér er einungis um tilfærslur á númerum greina að ræða.

Um 7. gr.

Meginbreyting á efni laganna felst í því að á eftir II. kafla er bætt við nýjum kafla sem skipt-ist í níu greinar um Landskrá fasteigna.

Í a-lið er mælt fyrir um skipan gagna- og upplýsingakerfisins Landskrá fasteigna. Skipting Landskrárinnar í einstaka hluta þjónar þeim tilgangi að greina á milli þeirra upplýsinga sem eru eignarréttarlegs eðlis og annarra er varða tæknileg atriði og myndun skattstofna fyrir álagningu fasteignagjalda. Gagnvart notendum mun Landskrá birtast sem ein upplýsingaheild er geymir allar skráðar upplýsingar er varða fasteignir.

Í stofnhluta Landskrár verða fyrst um sinn grunnupplýsingar er varða heiti og auðkenni fasteigna. Þegar nægilega góðar upplýsingar liggja á stafrænu formi er gert ráð fyrir að afmörkun fasteigna bætist við. Með afmörkun er átt við eignarréttarlega afmörkun fasteignar með hnitum annars vegar og afmörkun séreignarhluta í fjöleignarhúsi á grunnteikningu hins vegar. Þessi hluti Landskrárinnar er sameiginlegur kjarni hennar þar sem fasteignir eru skilgreindar. Aðrir hlutar Landskrár sækja grunnupplýsingar um fasteignir í stofnhlutann. Að þessu leyti má líkja stofnhlutunum við fyrirtækjaskrá og þjóðskrá Hagstofu Íslands sem skilgreina lögpersónur og einstaklinga. Við upplýsingum í stofnhluta verður einungis hreyft með þinglýsingu nýrra upplýsinga. Í þessu felst helsta nýmæli Landskrár fasteigna fyrir fasteignaskráningu, þ.e. að grunnupplýsingum er ekki unnt að breyta nema með lögformlegum hætti. Einstakir skráningaráðilar hafa því ekki sjálfðæmi um þær upplýsingar sem geymdar eru í stofnhluta. Undir stofnhluta Landskrár fellur einnig væntanleg landeignaskrá sem fjallað er um í 29. og 30. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, þar sem mörk landa og lóða verða skilgreind með hnitum. Hugtakið landeignaskrá er hér notað yfir skrá yfir framsetningu eignamarka lands með hnitum. Slík skrá skal grundvölluð á afmörkun landa og lóða samkvæmt upplýsingum úr þinglýstum heimildarskjölum þar sem þess er kostur. Ekki er í þessu frumvarpi tekin afstaða til þess hvernig staðið skuli að gerð landeignaskrár. Hins vegar er ljóst að mikilvæg forsenda fyrir gerð hennar er myndun Landskrár fasteigna með samruna skrár Fasteignamats ríkisins og þinglýsingabóka. Önnur forsenda fyrir gerð landeignaskrár er að til sé nægilega þéttriðið net grunnmælipunkta í samræmdu landshnitakerfi svo að mæla megi mörk jarða með nauðsynlegri nákvæmni. Þriðja forsendan fyrir gerð landeignaskrár er að til verði stétt landmælingamanna sem hafi til að bera nauðsynlega þekkingu. Þetta er ekki síst nauðsynlegt þar sem hnitasetning jarða- og lóðamarka felur í sér ákvörðun um eignarréttarlega afmörkun fasteignar í stofnhluta Landskrár fasteigna. Þess ber að geta að landeignaskrá kemur til með að leysa af hólmi landamerkjaskrár jarða samkvæmt lögum nr. 41/1919, um landamerki. Með afmörkun landa og lóða með hnitum í viðurkenndu hnitakerfi er átt við þau hnitakerfi sem nú eru notuð hjá þéttbýlissveitarfélögum, þ.e. sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, og stærri bæjarfélögum úti um land, eða hið nýja landshnitakerfi, ISN-93 (Íslandsnet 1993).

Til mannvirkjahluta heyra ýmsar byggingarfræðilegar upplýsingar um fasteignir, svo sem skráningartöflur, flatarmál og stærðir ýmiss konar, byggingarefni og síðar bygginganefndarteikningar, þegar farið verður að geyma þær á stafrænu formi. Um skráningartöflur mannvirkja er nánar fjallað í reglugerð nr. 406/1978, um fasteignaskráningu og fasteignamat, sem breytt var með reglugerð nr. 458/1998 og reglugerð nr. 471/1997, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

Fasteignamatshluti geymir ýmsar forsendur fyrir virðingu fasteigna ásamt upplýsingum um matsverð. Undir þinglýsingahluta falla áður taldar upplýsingar úr stofnhluta auk annarra upplýsinga úr þinglýsingabók. Um þinglýsingarhluta Landskrár fer að öðru leyti eftir ákvæðum þinglýsingalaga.

Í b-lið er mælt fyrir um að Fasteignamat ríkisins forskrái grunnupplýsingar í stofnhluta Landskrár fasteigna. Megin hagræðið af sameiginlegri gagnavinnslu skráningaraðila, er að stefnt er að því að hvert atriði verði aðeins fært einu sinni í gagnasafnið. Í þessu skyni verða

upplýsingar um myndun eða breytingu fasteignar fyrst forskráðar hjá Fasteignamati ríkisins, eða eftir atvikum, byggingarfulltrúa og að lokum staðfestar með þinglýsingu. Með forskráningu er átt við að efni skjals sé fært til bráðabirgða á svokallaða biðskrá. Þýðingarmikið atriði er að forskráning er einungis til bráðabirgða og eru réttaráhrif skráningarinnar því bundin við þá staðfestingu sem felst í þinglýsingunni eftir ákvæðum þinglýsingalaga.

Í c-lið er fjallað um landnúmer sem er auðkenni við skráningu landskika í Landskrá fasteigna. Sé fasteign, t.d. jörð, mynduð af fleiri en einum landskika fær hver skiki sérstakt landnúmer. Slíkt auðkenni ásamt afmörkun lands er ein meginforsenda þess að halda megi upplýsingar um eignamörk lands. Til þess að fullgera megi væntanlega landeignaskrá er gert ráð fyrir að opin svæði og götur í þéttbýli sem falla utan afmarkaðra lóða og landsvæði fái sérstakt landnúmer. Slík svæði má færa undir einu landnúmeri eða fleiri í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Á sama hátt er gert ráð fyrir að þjóðlendur og afréttarlönd sem liggja utan marka lögbýla beri landnúmer. Gert er ráð fyrir að þörfin fyrir útgáfu landnúmera fyrir opin svæði og götur í þéttbýli annars vegar, og þjóðlendur og afréttarlönd í dreifbýli hins vegar verði ekki að fullu ljós fyrr en hafist verður handa við gerð landeignaskrár. Úthlutun landnúmera er á vegum Fasteignamats ríkisins. Í framkvæmd verður það tölvukerfi Landskrár fasteigna sem úthlutar númerum þegar landskiki er skráður, en gert er ráð fyrir að grunnkortagerð Landmælinga Íslands og hið nýja landshnitakerfi, ISN-93 (Íslandsnet 1993), séu forsendur fyrir gerð landeignaskrár.

Í d-lið er lagt til að allar fasteignir beri skráningarlegt auðkenni, fastanúmer. Í tölvukerfi Fasteignamats ríkisins hafa þessi númer þegar verið tekin upp sem auðkenni fasteignar. Auk fastanúmers skal hver fasteign bera heiti samkvæmt ákvörðun sveitarfélags eða samkvæmt lögum um bæjanöfn o.fl. Með heiti er hér átt við götuheiti, húsnúmer og heiti séreignarhluta í fjöleignarhúsi. Fasteignamat ríkisins úthlutar fastanúmerum við forskráningu fasteignar. Hér er veitt heimild fyrir ráðherra til að setja reglugerð um heiti fasteigna annarra en þeirra sem falla undir lög um bæjanöfn o.fl. Í 29. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, er gert ráð fyrir að öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélagi verði gefin nöfn og númer sem skuli þinglýsa. Rétt þykir að ráðherra setji um þetta reglur og hafi um það samráð við umhverfisráðherra vegna áður nefndrar 29. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Í e-lið eru í fyrsta sinn sett ákvæði í lög um það hvernig fasteign verði stofnuð í opinberum skrá. Nýmæli er að til grundvallar myndun nýrrar fasteignar skuli liggja svonefnt stofnskjál. Í stofnskjali sem landeigandi gefur út skal tilgreina heiti landeignar samkvæmt ákvörðun sveitarfélags, landnúmer lands sem lóð er tekin úr og landnúmer þeirrar lóðar sem mynduð er, afmörkun lands og lóðar á uppdrætti sem skipulagsyfirvöld hafa staðfest, fastanúmer hvernar fasteignar sem mynduð er og nafn og kennitölu eiganda fasteignar. Fasteignamat ríkisins forskráir stofnskjál fasteignar í Landskrá fasteigna. Við þinglýsingu stofnskjals færast efni þess í stofnhluta Landskrár fasteigna og telst þá ný fasteign mynduð í skránni.

Í f-lið er fjallað um skráningu mannvirkja. Ekki er hér um nýmæli að ræða. Um myndun séreignarhluta í fjöleignarhúsi gilda sérstakar reglur samkvæmt lögum nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Á grundvelli þeirra hafa verið settar reglur sem fjalla um skráningarskyld atriði fjöleignarhúsa og annarra mannvirkja. Hér segir að ráðherra megi mæla nánar fyrir um skráningarreglur mannvirkja og skyldur hönnuða í því sambandi. Um skráningu mannvirkja gildir nú reglugerð nr. 458/1998, um breytingu á reglugerð nr. 406/1978, um fasteignaskráningu og fasteignamat, að því er varðar skráningu annarra fasteigna en fjöleignarhúsa. Með reglugerðarheimildinni er því skotið styrkari stoðum undir áður nefndar skráningarreglur.

Í g-lið er mælt fyrir um hvernig fara skuli með skráningu þegar breytingar verða á fasteign, heiti hennar eða auðkenni að öðru leyti. Lögð er sú skylda á herðar sveitarstjórnar að tilkynna Fasteignamati ríkisins verði breytingar á heiti fasteignar, götuheiti eða húsnúmeri. Á þetta jafnt við um breytingar á heitum fasteigna sem falla undir ákvæði laga um bæjanöfn. Fasteignamat ríkisins tilkynnir svo viðkomandi þinglýsingarstjóra um ráðgerða breytingu sem öðlast gildi við staðfestingu þinglýsingarstjóra. Jafnframt er kveðið á um að Fasteignamat ríkisins skuli tilkynna breytinguna til Hagstofu Íslands, þjóðskrár. Í gagna- og upplýsingakerfi Landskrár fasteigna skal vera mögulegt að fletta upp fasteign eftir fyrra auðkenni hennar.

Í h-lið er fjallað um skyldu landeiganda og sveitarfélags til að hlutast til um að ný fasteign í landi verði formlega stofnuð í Landskrá fasteigna áður en til mannvirkjagerðar eða veðsetningar hennar kemur. Rökin fyrir að taka upp þessa skyldu eru þau helst að brýnt er að allar fasteignir verði skráðar í samhæft gagnasafn, Landskrá fasteigna, enda er það forsenda fyrir frekari þinglýsingu skjala á nýja fasteign. Jafnframt er brýnt vegna gerðar landeignaskrár að haldnar verði upplýsingar um eignarhald á landi. Í mörgum tilvikum er landeigandi og sveitarfélag einn og sami aðili. Stendur þá sveitarfélagi sem skipulagsyfirvaldi næst að tryggja að ný lóð verði mynduð í Landskrá fasteigna með þinglýsingu stofnskjals. Þegar um eignarlönd annarra er að ræða er hér veitt heimild til að binda leyfi til mannvirkjagerðar á lóð því skilyrði að fasteign hafi áður verið mynduð með þinglýsingu stofnskjals.

Í i-lið er lagt til að sérstök samráðsnefnd um myndun Landskrár fasteigna verði aðilum til ráðgjafar um fasteignaskráningu. Lagt er til að í nefndinni sitji fimm menn sem fjármálaráðherra skipar. Einn nefndarmaður verði tilnefndur af fjármálaráðherra sem verði formaður nefndarinnar, einn tilnefndur af dómsmálaráðherra, einn af umhverfissráðherra, einn af Hagstofu Íslands og einn af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Eðlilegt þykir að nefndin leiti sem víðtækastar samstöðu meðal helstu hagsmunaaðila, svo sem. samtaka fasteignasala, fjármálastofnana og hagsmunasamtaka fasteignaeigenda og hafi samráði við framkvæmd laganna.

Um 8.–17. gr.

Greinarnar þarfnast ekki skýringa þar sem hér er einungis um leiðréttingar á tilvísununum í númer greina að ræða.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 94/1976, með síðari breytingum.

Frumvarp þetta er lagt fram samhliða frumvörpum til laga um breytingu á þinglýsingalögum, nr. 39/1978, og frumvarpi til laga um breytingu á lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994. Með frumvörpunum er stefnt að myndun samhæfðs gagna- og upplýsingakerfis um fasteignir og réttindi er tengjast þeim sem beri heitið Landskrá fasteigna. Hér er fjallað um áætluð áhrif allra frumvarpanna á útgjöld ríkissjóðs og eru umsagnir fjárlagaskrifstofu með þeim samhljóða.

Samkvæmt frumvörpunum mun Landskrá fasteigna skiptast í stofnhluta fyrir skilgreiningar og upplýsingar um afmörkun fasteigna, mannvirkjahluta fyrir byggingafræðilegar upplýsingar,

fasteignamatshluta fyrir upplýsingar um matsforsendur og niðurstöður og þinglýsingahluta fyrir upplýsingar um þinglýsta eigendur og eignarhlut þeirra ásamt upplýsingum um veðbönd, kvaðir og önnur atriði sem þinglýsingabók inniheldur.

Samkvæmt áætlun sem unnin er af vinnuhópi, sem hefur unnið að stofnun Landskrár fasteigna, er áætlaður kostnaður við stofnun Landskrár 615 m.kr. sem skiptist á árin 2000–2004, u.þ.b. 150 m.kr. á hverju ári.

Samtals áætlaður rekstrar- og stofnkostnaður 2000–2004	M.kr.
Rekstrarkostnaður Fasteignamats ríkisins	232,0
Stofnkostnaður Fasteignamats ríkisins	176,7
Stofnkostnaður hjá sýslumannsembættum	155,6
Annað og ófyrirséð	51,0
Samtals	615,3

Í frumvarpi til laga um breytingu á lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994, er áformað að hækka umsýslugjald sem rennur til Fasteignamats ríkisins úr 0,025‰ (prómillum) í 0,1‰ (prómill). Gjaldinu er ætlað að standa undir kostnaði við stofnun Landskrár fasteigna. Miðað við framangreindar áætlanir og fjármögnun Landskrár fasteigna með hækkun umsýslugjalds hækka tekjur og gjöld ríkissjóðs um 150 m.kr. á ári.