

## Frumvarp til laga

### um breyting á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 135. löggjafarþingi 2007–2008.)

#### 1. gr.

1. gr. laganna orðast svo:

Fasteignaskrá Íslands fer með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögum þessum og rekstur gagna- og upplýsingarkerfis er nefnist fasteignaskrá á tölvutæku formi.

Í fasteignaskrá skal skrá allar fasteignir í landinu. Kjarni fasteignaskrár eru upplýsingar um lönd og lóðir og hnittsett afmörkun þeirra, mannvirki við þau skeytt og réttindi þeim viðkomandi. Fasteignaskrá er grundvöllur þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna og húsa-skrár Þjóðskrár og þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfum. Saga breytinga á skráningu fasteignar skal varðveitt í fasteignaskrá.

#### 2. gr.

9. gr. laganna orðast svo:

Ráðherra skipar þrjú menn í stjórn Fasteignaskrár Íslands. Skal einn tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, einn af Samtökum fjármálafrirtækja og einn skipaður án tilnefningar. Skal stjórnin skipuð til fjögurra ára.

Stjórn Fasteignaskrár Íslands mótastarf og innra skipulag stofnunarinnar og hefur eftirlit með starfsemi hennar. Stjórnin gerir tillögur að gjaldskrá stofnunarinnar sem síðan skal staðfest af ráðherra. Við ákvörðun gjaldskrár skal taka mið af kostnaði einstakra rekstrarþátta sem skulu aðgreindir í bókhaldi. Gjaldskrá skal endurskoðuð árlega.

#### 3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

- Í stað orðsins „fasteignamatshluta“ í 1. mgr. kemur: matshluta.
1. tölul. 1. mgr. orðast svo: Í stofnhluta eru heiti, auðkenni og hnittsett afmörkun fasteigna sem birt skal í fasteignaskrá á myndrænan hátt.
- Í stað orðsins „fasteignamatshluta“ í 3. tölul. 1. mgr. kemur: matshluta.

#### 4. gr.

11. gr. laganna orðast svo:

Þær upplýsingar sem sveitarfélög forskrá í stofnhluta fasteignaskrár taka gildi þegar Fasteignaskrá Íslands hefur staðfest þær eða eftir atvikum þinglýsingastjóri.

Heimilt er Fasteignaskrá Íslands að fela sveitarfélögum að fullskrá upplýsingar í fasteignaskrá.

## 5. gr.

1. mgr. 12. gr. laganna orðast svo:

Allar fasteignir skulu bera fast auðkenni, fasteignanúmer, sem Fasteignaskrá Íslands útlutar. Númerið er hlaupandi raðtala og felur ekki í sér aðrar upplýsingar.

## 6. gr.

14. gr. laganna orðast svo:

Umsókn um stofnun fasteignar í fasteignaskrá skal leggja fram í viðkomandi sveitarfélagi. Stofnun fasteignar getur verið grundvölluð á samruna fasteigna eða skiptingu fasteignar, svo sem fjöleignar eða fjöleignarhúss, sbr. 15. gr. Umsókn skal undirrituð af eiganda eða eigendum upprunafasteignar og þar skal eftirfarandi koma fram:

- a. fasteignanúmer þeirra fasteigna sem ný fasteign er mynduð af, sé um samruna að ræða,
- b. fasteignanúmer þeirrar fasteignar sem skipta skal sé um slíkt að ræða,
- c. afmörkun fasteignar á hnitsettum uppdrætti sem staðfestur hefur verið af skipulagsyfirlögdum, sé um skiptingu eða samruna lands að ræða,
- d. auðkenni sameignarlands, sé um það að ræða.

Ef óskað er eftir að breyta fyrirliggjandi upplýsingum um fasteign skal eigandi sækja um breytingu á skráningarupplýsingum um fasteign í fasteignaskrá hjá viðkomandi sveitarfélagi.

## 7. gr.

1. og 2. mgr. 15. gr. laganna orðast svo:

Við myndun fasteignar í fjöleignarhúsi eða fjöleign skal skrá auðkenni hvernar fasteignar á grundvelli umsóknar um stofnun fasteignar í fasteignaskrá, sbr. 14. gr.

Fasteignir í fjöleign skulu skilgreindar með hlutfallstölu. Fasteignir í fjöleignarhúsum skulu afmarkaðar á grunnteikningum og skráningartöflu húss. Um skráningu fasteigna í fjöleignarhúsum fer samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

## 8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 16. gr. laganna:

- a. Síðari málsliður 1. mgr. fellur brott.
- b. 2. mgr. fellur brott.

## 9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 17. gr. laganna:

- a. 1. mgr. fellur brott.
- b. Í stað orðanna „með þinglýsingu stofnskjals“ í 2. mgr. kemur: í fasteignaskrá.

## 10. gr.

18. gr. laganna orðast svo:

Um þróun fasteignaskráningar og fasteignaskrár skal Fasteignaskrá Íslands hafa samráð við skráningarstjórnvöld og helstu hagsmunaaðila.

## 11. gr.

Fyrirsögn III. kafla laganna orðast svo: **Fasteignaskrá.**

## 12. gr.

Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins getur, hvenær sem það“ í 1. mgr. 21. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands getur, hvenær sem hún.

## 13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 22. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Skráður eigandi fasteignar er sá sem hefur þinglýsta eignarheimild hverju sinni. Sé fasteign ekki skráð í þinglýsingarhluta fasteignaskrár er fyrrverandi eigandi ábyrgur fyrir tilkynningu til Fasteignaskrár um breytingar á eignayfírráðum yfir skráðri eign sinni.

b. Í stað orðsins „Þinglýsingardómurum“ í 3. mgr. kemur: Þinglýsingarstjórum.

c. Í stað orðsins „fasteignamatsins“ í 4. mgr. kemur: stofnunarinnar.

## 14. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 24. gr. laganna:

a. Við 1. mgr. bætist: sbr. 2. mgr. 9. gr.

b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Í gjaldskrá skal m.a. kveða á um:

a. gjald sveitarfélaga fyrir afnot af fasteignamati og kerfi til álagningar fasteignaskatta og fasteignagjalda; skal gjaldið nema tilteknu hlutfalli af heildarfasteignamati í sveitarfélagi 31. desember ár hvert,

b. gjald váttryggingarfélaga fyrir afnot af brunabótamati og kerfi því viðkomandi; skal gjaldið nema tilteknu hlutfalli af brunabótamati allra húseigna sem eru í tryggingu hjá váttryggingarfélagi í lok hvers mánaðar,

c. gjald fyrir vélrænar fyrirspurnir úr þinglýsingarbók,

d. gjald fyrir skráningu nýrrar fasteignar í fasteignaskrá.

## 15. gr.

1. og 2. mgr. 27. gr. laganna orðast svo:

Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, enda taki hún gildi á tímabilinu 31. desember til loka febrúarmánaðar. Taki matsgerð gildi á tímabilinu 1. mars til 30. desember skal miða við febrúarmánuð þar næst á undan matsgerð, sbr. 32. gr. a.

Sé gangverð fasteignar ekki þekkt skal matsverð ákveðið eftir bestu fánægri vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með hliðsjón af tekjum af þeim, kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrfegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.

## 16. gr.

3. mgr. 31. gr. laganna orðast svo:

Ákvæði 13., 14. og 18. gr. stjórnsýslulaga gilda ekki við meðferð mála samkvæmt þessari grein og 30. gr. laga þessara. Eiganda skal tilkynnt um nýtt eða breytt fasteignamat. Sætti eigandi sig ekki við ákvörðun fasteignamats getur hann gert skriflega og rökstudda kröfu um endurupptöku málsins innan eins mánaðar frá tilkynningu ákvörðunar.

## 17. gr.

Á eftir 32. gr. laganna kemur ný grein, 32. gr. a, svohljóðandi:

Fasteignaskrá Íslands skal endurmeta skráð matsverð allra fasteigna 31. maí ár hvert. Skal það verð talið fasteignamatsverð frá og með 31. desember þess árs til jafnlengdar næsta árs nema sérstök matsgerð komi til. Frestur eiganda til athugasemda skal vera mánuður frá tilkynningu ákvörðunar. Matsgerðir framkvæmdar á tímabilinu júní til desember skulu taka bæði til skráðs matsverðs og fyrirhugaðs matsverðs.

Fasteignaskrá Íslands ber eigi síðar en í júnímánuði ár hvert að gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðum endurmats skv. 1. mgr. sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember.

## 18. gr.

Orðin „skv. 31. gr.“ í 34. gr. laganna falla brott.

## 19. gr.

35. gr. laganna fellur brott.

## 20. gr.

Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 1. mgr. 7. gr., 8. gr., 3.–8. mgr. 19. gr., 2. mgr. 22. gr., 1. og 2. mgr. 29. gr., 1. mgr. 30. gr., 2. mgr. 31. gr. og 32. gr., orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 2. mgr. 5. gr., 2. mgr. 6. gr., 1. mgr. 16. gr., 1. og 5. mgr. 19. gr., 20. gr., 3. og 4. mgr. 22. gr., 23. gr., 24. gr., 2. og 3. mgr. 29. gr., 1. og 2. mgr. 30. gr. og 32. gr. og orðanna „Fasteignamats ríkisins“ í 2. mgr. 6. gr., 2. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 31. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Fasteignaskrá Íslands.

## 21. gr.

Í stað orðanna „Landskrá fasteigna“ í 2. mgr. 3. gr., 1. mgr. 10. gr., 3. mgr. 16. gr., 2. og 4. mgr. 21. gr., 24. gr., 3. mgr. 30. gr., 4. mgr. 31. gr. og 2. mgr. 34. gr. og orðanna „Landskrár fasteigna“ í 2. og 3. mgr. 10. gr. og 25. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: fasteignaskrá.

## 22. gr.

Í stað hlutfallstölunnar „0,007%“ í a-lið ákvæðis til bráðabirgða kemur: 0,006%.

## 23. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2009 að undanskilinni 22. gr. sem öðlast gildi nú þegar.

## 24. gr.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um bæjarnöfn o.fl., nr. 35/1953*: Í stað orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 3. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
2. *Lög um framkvæmd eignarnáms, nr. 11/1973, með síðari breytingum*: Í stað orðanna „fasteignamati ríkisins“ í 18. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
3. *Lög um stimpilgjald, nr. 36/1978*: Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 17. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
4. *Þinglýsingalög, nr. 39/1978, með síðari breytingum*:
  - a. Eftirfarandi breytingar verða á 2. mgr. 6. gr. laganna:
    - i. Orðin „nema um stofnskjal sé að ræða“ í b-lið falla brott.
    - ii. C-liður fellur brott.
    - iii. Í stað orðsins „fastanúmers“ í d-lið kemur: fasteignanúmers.
    - iv. Í stað orðanna „2. mgr. 20. gr.“ í e-lið kemur: fasteignaskrá.
  - b. 2., 3. og 4. mgr. 20. gr. laganna falla brott.
  - c. Í stað orðanna „þinglýsingar stofnskjals skv. 20. gr.“ í 2. mgr. 24. gr. laganna kemur: stofnunar fasteignar í fasteignaskrá skv. 14. gr. laga nr. 6/2001.
  - d. Í stað orðanna „Landskrá fasteigna“ í 2. mgr. 8. gr., 1. mgr. 9. gr., 2. mgr. 13. gr., 2. mgr. 24. gr. laganna og 1.–4. mgr. ákvæðis til bráðabirgða og orðanna „Landskrár fasteigna“ í 2. mgr. 8. gr. og 1. og 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða kemur í viðeigandi beygingarfalli: fasteignaskrá.
  - e. Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða við lögina kemur: Fasteignaskrá Íslands.
5. *Lög um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991, með síðari breytingum*: 25. tölul. 14. gr. laganna fellur brott.
6. *Lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum*: Í stað orðanna „Fasteignamats ríkisins“ í 2. mgr. 17. gr. og orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 4. mgr. 17. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Fasteignaskrá Íslands.
7. *Lög um brunatryggingar, nr. 48/1994, með síðari breytingum*:
  - a. Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:
    - i. Í stað 2. og 3. másl. 2. mgr. koma þrjár nýir máslíðir, svohljóðandi: Ákvæði 13., 14. og 18. gr. stjórnarsýslulaga gilda ekki við meðferð mála um ákvörðun brunabótamats. Eiganda skal send tilkynning um nýtt eða breytt brunabótamat. Sætti eigandi sig ekki við ákvörðun brunabótamats getur hann gert skriflega og rökstudda kröfu um endurupptöku málsins innan eins mánaðar frá tilkynningu ákvörðunar.
    - ii. 3. og 4. másl. 10. mgr. falla brott.
    - iii. Í stað orðanna „Landskrá fasteigna“ í 1. og 10. mgr. kemur: fasteignaskrá.
  - b. Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 1., 2., 4., 7. og 10. mgr. 2. gr., orðanna „Fasteignamats ríkisins“ í 6. mgr. 2. gr. og 3. mgr. 3. gr. og orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 7. og 10. mgr. 2. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Fasteignaskrá Íslands.
8. *Lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum*:
  - a. Í stað orðanna „Landskrá fasteigna“ í 2. mgr. 2. gr., 1. mgr. 3. gr. og 1. og 4. mgr. 4. gr. laganna kemur: fasteignaskrá.

- b. Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 2. mgr. 2. gr. og 4. mgr. 4. gr. og orðanna „Fasteignamats ríkisins“ í 3. mgr. 4. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Fasteignaskrá Íslands.
- 9. *Lög um grunnskóla, nr. 66/1995, með síðari breytingum:* Í stað orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 3. mgr. 21. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
- 10. *Lögum um Bjargráðasjóð, nr. 146/1995:* Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í a-lið 1. mgr. 8. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
- 11. *Skipulags- og byggingarlög, nr. 73/1997, með síðari breytingum:*
  - a. Orðin „sem skal þinglýsa“ í lokamálslið 1. mgr. 29. gr. laganna falla brott.
  - b. Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 2. mgr. 29. gr. og 3. mgr. 35. gr. og orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 3. mgr. 35. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Fasteignaskrá Íslands.
- 12. *Lög um niðurgreiðslur húshitunarkostnaðar, nr. 78/2002, með síðari breytingum:*
  - a. Í stað orðanna „Landskrá fasteigna“ í 1. mgr. 3. gr. og 8. gr. laganna kemur: fasteignaskrá.
  - b. Í stað orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 2. mgr. 4. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
- 13. *Lög um erfðafjárskatt, nr. 14/2004:* Í stað orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í b-lið 3. mgr. 4. gr. laganna kemur: Fasteignaskrá Íslands.
- 14. *Jarðalög, nr. 81/2004, með síðari breytingum:*
  - a. Orðin „ásamt stofnskjali ef við á“ í 3. másl. 1. mgr. 13. gr. laganna falla brott.
  - b. Í stað orðanna „Landskrár fasteigna“ í 1.–3. mgr. 11. gr., 4. mgr. 26. gr. laganna og ákvæði til bráðabirgða III kemur: fasteignaskrár.
  - c. Í stað orðanna „Fasteignamat ríkisins“ í 1. mgr. 11. gr. og orðanna „Fasteignamati ríkisins“ í 2. mgr. 11. gr. laganna kemur í viðeigandi beygingarfalli: Fasteignaskrá Íslands.

#### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Á haustþingi 135. löggjafarþings, 2007–2008, lagði fjármálaráðherra fram frumvarp til laga um breyting á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna. Frumvarpið fjallaði um tekjustofna til að standa undir hluta kostnaðar við rekstur Fasteignamats ríkisins. Í greinargerð með frumvarpinu kom fram að hafin væri vinna við að útfæra í frumvarpsformi niðurstöður starfshóps sem fjármálaráðherra skipaði samkvæmt tilnefningu ráðuneyta, sveitarfélaga og hagsmunaaðila til að fara heildstætt yfir tilhögun fasteignaskráningar, fasteignamats og brunabótamats og fjármögnun þessara verkefna frá 15. nóvember 2007. Jafnframt var gert ráð fyrir að á vorþingi yrði slíkt frumvarp lagt fram. Frumvarp þetta er afrakstur þeirrar vinnu og í því er að finna útfærslu á flestum þeirra tillagna sem starfshópurinn gerði auk nokkurra annarra breytinga sem að mati Fasteignamats ríkisins þóttu nauðsynlegar til að auðvelda stofnuninni rekstur þeirra verkefna sem henni er með lögum falið að sinna. Frumvarpið inniheldur einnig viðbrögð við þeim breytingum og athugasemdum sem efnahags- og skattanefnd gerði fyrir júl á frumvarpi því sem þá var lagt fram.

Hvað fasteignaskráningu varðar er í frumvarpinu lagt til að Fasteignamat ríkisins fari með yfirstjórn fasteignaskráningar í stað þess að annast fasteignaskráningu eins og kveðið er á um í núgildandi lögum. Markmiðið með þessari breytingu er að færa hlutverk Fasteignamats ríkisins enn frekar í þá átt að annast yfirstjórn og rekstur skrárinnar og verða þar með skráarhaldari og þróunar- og samræmingaraðili frekar en skráningarstofnun. Lagt er til að í lögum

verði mælt fyrir um að kjarni fasteignaskráningar verði upplýsingar um lönd og lóðir og hnitsetta afmörkun þeirra, mannvirki við þau skeytt og réttindi þeim viðkomandi. Er það í samræmi við ríkjandi viðmið um hverjar séu kjarnaupplýsingar í fasteignaskrá ríkja. Markmiðið er að ná fram vel afmarkaðri og skilgreindri grunnskrá fasteigna. Við þá grunnskrá verður síðan hægt að tengja þær sérskrár sem nauðsynlegar verða taldar á hverjum tíma. Í frumvarpinu er lagt til að markað verði með skýrari hætti hver sé skráningarskylda skráningaraðila og skráarhaldara svo koma megi á skýrum ábyrgðarskilum milli þessara aðila. Þá eru lagðar til breytingar sem lúta að þróun og einföldun á auðkennisnúmerum fasteigna og verkferlum við skráningu nýrra fasteigna. Sú breyting er jafnframt lögð til á grundvelli reynslu af núverandi fyrirkomulagi að horfið verði frá því að landeigandi útbúi sérstakt stofnskjal fyrir nýja lóð og láti þinglýsa því. Þess í stað verði tekið upp það fyrirkomulag að landeigandi sækji um skráningu nýrrar fasteignar hjá hlutaðeigandi sveitarfélagi.

Hvað fasteignamat varðar er lagt til í frumvarpinu að árlegt endurmat fasteigna komi í stað árlegs framreiknings. Núverandi aðferð við árlegan framreikning fasteignamats verður að teljast ófullkomin. Hún felur í sér að fasteignamat breytist um sömu prósentu á öllum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á markaðsverði einstakra eigna eða tegunda eigna. Aðferðin endurspeglar því ekki nægilega vel árlega verðþróun einstakra eigna eða eignaflokka. Endurmat fasteigna byggist hins vegar að stórum hluta á upplýsingum um gangverð á fasteignamarkaði í þinglýstum kaupsamningum og gefur því almennt betri fylgni við gangverð en notkun framreiknistuðla, sem talið var besta mögulega reikniverk fyrir daga tölva.

Samkvæmt núgildandi lögum tekur fasteignamat gildi 31. desember ár hvert og miðast við gangverð fasteigna í næstliðnum nóvembermánuði. Hið nýja fasteignamat hefur yfirleitt ekki legið fyrir fyrr en í miðjum desembermánuði. Fyrir desemberlok ber sveitarstjórn hins vegar að afgreiða fjárhagsáætlun næsta árs fyrir sveitarsjóð og stofnanir sveitarfélagsins. Tímasetning matsins hefur torveldað vandaða fjárhagsáætlanagerð sveitarfélaga þar sem skattstofninn hefur ekki legið fyrir þegar fjárhagsáætlanagerð stendur sem hæst. Af þessum ástæðum er í frumvarpinu lagt til að nýtt fasteignamat, sem tekur gildi 31. desember ár hvert, skuli gefið út 31. maí ár hvert og miðist við verðlag fasteigna í febrúarmánuði. Þá hafa allir aðilar gott svigrúm til að taka hið nýja fasteignamat með í reikninginn, gera athugasemdir við matið og fá þær afgreiddar áður en matið tekur gildi og skattheimta á grundvelli þess hefst.

Í frumvarpinu er lagt til að gerðar verði aðrar kröfur til málsmeðferðar í málum um frummat og endurmat einstakra fasteigna en leiðir af stjórnarsýslulögum nr. 37/1993 á þá leið að ákvæði 13., 14. og 18. gr. stjórnarsýslulaga gildi ekki við meðferð þeirra mála. Þessi ákvæði stjórnarsýslulaga fjalla um andmælarétt aðila máls, tilkynningu til hans um meðferð máls og heimild hans til að fá máli frestað til þess að kynna sér gögn þess og tjá sig um það. Í frumvarpinu er einnig lögð til sambærileg breyting á lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994, þannig að sama málsmeðferð gildi um brunabótamat og fasteignamat. Ákvæði laga um skráningu og mat fasteigna veita hins vegar skýran rétt til að krefjast endurupptöku slíkra ákvarðana, auk þess sem þær eru kærar til æðra stjórnvalds.

Í ljósi þeirrar þróunar sem orðið hefur síðustu ár á skráningu upplýsinga um fasteignir, m.a. með Landskrá fasteigna og auknu skráningarhlutverki viðkomandi stjórnvalda, ásamt hraðfara þróun og nýjum möguleikum í tölvutækni og rafrænni stjórnslu, er í frumvarpi þessu lagt til að heiti Fasteignamats ríkisins verði breytt í Fasteignaskrá Íslands. Þykir það heiti lýsa betur hlutverki og starfsemi stofnunarinnar en núverandi heiti sem einungis snýr að matsþætti stofnunarinnar. Jafnframt er talið skýrara að heiti Landskrár fasteigna verði

breytt í fasteignaskrá til samræmis við heiti annarra opinberra skráa, svo sem þjóðskrá, ökutækjaskrá, skipaskrá og fyrirtækjaskrá. Í frumvarpinu eru því lagðar til breytingar á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, og öðrum lögum þar sem heitin „Fasteignamat ríkisins“ og „Landskrá fasteigna“ koma fyrir.

Í frumvarpi því sem lagt var fram á haustþingi varðandi fjármögnun Fasteignamats ríkisins voru lagðar til breytingar á 24. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, annars vegar þannig að sveitarfélög greiddu Fasteignamati ríkisins tiltekið gjald, fasteignamatsgjald, fyrir afnot af fasteignamati og kerfi til álagningar fasteignaskatta og fasteignagjalda og hins vegar að húseigendur greiddu Fasteignamati ríkisins tiltekið gjald, brunabótamatsgjald, fyrir notkun brunabótamats til váttrygginga og annarra trygginga hagsmuna húseigenda. Átti það gjald að koma að hluta til í stað hins svokalla umsýslugjalds sem innheimt hafði verið af húseigendum um árabíl en átti að fella niður með frumvarpinu.

Að tillögu efnahags- og skattanefndar var sú breyting gerð á frumvarpinu að ákvæði um gjald sveitarfélaga og húseigenda bættust við lögina sem ákvæði til bráðabirgða og giltu aðeins fyrir árið 2008. Efnahags- og skattanefnd taldi í áliti sínu eðlilegt að leitað yrði leiða sem tryggðu að Fasteignamat ríkisins gæti borið sig sjálft með tekjum af þjónustu við aðila sem helst notuðu upplýsingar úr skránni, til að mynda í þágu atvinnurekstrar, til álagningar opinberra gjalda eða til að skrá hagsmuni sína. Nefndin lagði einnig til að frá og með 2009 legðist ekkert brunabótamatsgjald á húseigendur, sveitarfélög greiddu gjöld í samræmi við þá þjónustu sem þeim yrði veitt og ýmist yrðu gerðir samningar um stór verkefni, t.d. við Samband íslenskra sveitarfélaga, eða sett yrði reglugerð um þjónustugjöld. Til að vega upp á móti skerðingu sem leiðir af niðurfellingu sérstaks brunabótamatsgjalds á húseigendur lagði nefndin til að lögum um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991, yrði breytt þannig að tekjur af gjaldi sem nú er innheimt í ríkissjóð á grundvelli 25. tölul. 14. gr. þeirra laga, fyrir vélrænar fyrirspurnir úr þinglýsingabókum, rygnu til Fasteignamats ríkisins í formi þjónustugjalds.

Þær breytingar sem lagðar eru til í þessu frumvarpi eru í samræmi við framangreind sjónarmið. Verði ákvæði þess lögfest fellur brunabótamatsgjald sem húseigendur greiða niður í árslok 2008 og greiða húseigendur ekki gjald til Fasteignaskrár Íslands frá þeim tíma. Í samræmi við niðurstöðu af fundum Fasteignamats ríkisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga er lagt til að kveðið verði á um hlutdeild sveitarfélaga í rekstrarkostnaði Fasteignaskrár Íslands í gjaldskrá. Gjaldið nemi tilteknu hlutfalli af heildarfasteignamati í sveitarfélagi 31. desember ár hvert og skuli gjaldskráin sæta árlegri endurskoðun. Um afgreiðslu gjaldskrár fari skv. 9. gr. laganna, en þar segir að stjórn Fasteignaskrár Íslands, þar sem einn fulltrúi af þremur er tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, móti starf og innra skipulag stofnunarinnar, hafi eftirlit með starfsemi hennar og geri tillögur að gjaldskrá stofnunarinnar sem síðan skuli staðfest af ráðherra. Lagt er til að sambærilegt fyrirkomulag gildi varðandi brunabótamatsþátt stofnunarinnar eftir árið 2008 þegar svokallað umsýslugjald á húseigendur fellur niður. Gjaldið verði þá lagt á þau váttryggingarfélög sem nýta brunabótamöt stofnunarinnar við starfsemi sína. Váttryggingarfélögin sem tilheyra Samtökum fjármálafyrirtækja eiga einn fulltrúa af þremur í stjórn stofnunarinnar. Í frumvarpinu er lagt til að heimilt verði að innheimta nýtt einskiptisgjald vegna skráningar nýrrar fasteignar í fasteignaskrá. Slíkt gjald byggist m.a. á þeirri vinnu sem fer í stofnun og skráningu eignarinnar í fyrsta sinn og kostnað við viðeigandi upplýsingakerfi. Slíkt gjald á sér samsvörun í skráningu annarra skráningarskyldra eigna í opinberar skrár, eins og t.d. ökutækja, skipa og flugvéla. Jafnframt

er í frumvarpinu lagt til að tekjur fyrir rafræn veðbandayfirlit verði ákvarðaðar í gjaldskrá og renni til stofnunarinnar í samræmi við athugasemdir efnahags- og skattanefndar.

*Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

Um 1. gr.

Í greininni er lagt til að Fasteignamat ríkisins, sem gerð er tillaga um að nefnist Fasteignaskrá Íslands, fari með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, í stað þess að stofnunin annist fasteignaskráningu eins og nú er kveðið á um. Verður hlutverk stofnunarinnar þannig fært frekar í þá átt að annast yfirstjórn og rekstur skrárinnar og verður þar með skráarhaldari og þróunar- og samræmingaraðili frekar en skráningarstofnun.

Lagt er til að við 2. mgr. sé bætt ákvæðum um að kjarni Landskrár fasteigna, sem lagt er til að nefnist fasteignaskrá, séu upplýsingar um lönd og lóðir og hnitsetta afmörkun þeirra, mannvirki við þau skeytt og réttindi þeim viðkomandi. Er það í samræmi við ríkjandi viðmið um hverjar séu kjarnaupplýsingar í fasteignaskrám ríkja.

Um 2. gr.

Lögð er til breyting á 1. mgr. þess efnis að í stjórn Fasteignaskrár Íslands sé skipaður aðili tilnefndur af Samtökum fjármálafyrirtækja í stað Sambands íslenskra tryggingafélaga, enda hafa þau samtök nú verið lögð niður og tryggingafélög orðin félagar í Samtökum fjármálafyrirtækja. Í 2. mgr. er lagt til að við ákvörðun gjaldskrár skuli taka mið af kostnaði einstakra rekstrarþátta sem skulu aðgreindir í bókhaldi og gjaldskrá skuli endurskoðuð árlega. Hlutverk stjórnar Fasteignaskrár Íslands er hér talsvert víðtækara en almennt gildir um ríkisstofnanir. Ástæða þess er að í stjórn sitja fulltrúar þeirra aðila sem greiða hluta rekstrarkostnaðarins og því þykir eðlilegt að þeir hafi rétt til að móta starf hennar auk þess að sinna ákveðnu eftirlits- hlutverks með starfseminni.

Um 3. gr.

Í stað orðsins fasteignamatshluta í 1. mgr. greinarinnar er lagt til að komi matshluti þar sem í þessum hluta fasteignaskrár eru bæði upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat. Einnig er lagt til í 1. tölul. sömu málsgreinar að afmörkun fasteigna skuli vera hnitsett og birt í fasteignaskrá á myndrænan hátt. Er það í samræmi við núverandi framkvæmd við afmörkun fasteigna.

Um 4. gr.

Markmið greinarinnar er að ná fram einfaldari og hraðari skráningu fasteigna með því að ætla sveitarfélögum aukið hlutverk við fullnaðarskráningu upplýsinga í fasteignaskrá.

Um 5. gr.

Lagt er til að auðkennisnúmer fasteignar verði fasteignanúmer en ekki ýmist landnúmer, heitinúmer eða fastanúmer eins og nú er. Þau númer sem notuð eru til að auðkenna land, götuheiti og númer og mannvirki munu áfram verða í notkun. Fasteignanúmer verður sjálfstætt og óbreytt allan líftíma fasteignarinnar svo framarlega sem hún sætir ekki breytingum, t.d. með skiptingu í fleiri fasteignir eða við samruna fasteigna.

## Um 6. gr.

Lagt er til það nýmæli að skráning nýrrar fasteignar í fasteignaskrá byggist á umsókn sem leggja skal fram í viðkomandi sveitarfélagi í stað þinglýsingar stofnskjals. Með þessu fyrirkomulagi næst fram einföldun við stofnun nýrrar fasteignar þar sem eigandi fasteignar þarf ekki lengur að útbúa stofnskjál og færa til þinglýsingar. Á grundvelli umsóknarinnar forskráir sveitarfélagið upplýsingar um hina nýju fasteign og fara þær upplýsingar rafrænt til Fasteignaskrár Íslands og þinglýsingarstjóra sem ganga úr skugga um að lagalegum skilyrðum sé fullnægt. Þinglýsingarstjóri tryggir að veðbönd og kvaðir sem hvíla á upprunaeign flytjist á hina nýju fasteign og að því búnu staðfestir hann skráningu eignarinnar að öðrum skilyrðum uppfylltum.

## Um 7. gr.

Hugtakið fjöleign er í frumvarpi þessu notað yfir afmarkað land sem skiptist í tvo eða fleiri séreignarhluta og geta verið í eigu fleiri en tveggja eigenda og ekki falla undir hugtakið fjöleignarhús. Fjöleignarhúsalögin, nr. 26/1994, fjalla fyrst og fremst um hús og byggingar og hefur vantað reglur um það hvernig eigi að fara með fasteignir þar sem ekki hafa verið byggð hús eða önnur mannvirki. Tilvist mannvirkis þykir ekki heppileg til þess að skera úr um hvort hægt sé að skipta afmörkuðu landi (fasteign) upp í fleiri séreignarhluta.

## Um 8. gr.

Hér er lögð til einföldun á skráningu breytts heitis fasteigna með því að afnema skyldu um að þeim þurfi að þinglýsa. Verði frumvarpið að lögum birtist nýtt heiti strax í þinglýsingarhluta og hægt verður að fletta upp á eigninni bæði eftir hinu fyrra heiti og því nýja. Jafnframt er lagt til að felld verði niður tilkynningarskylda til þjóðskrár því hún er með tengingu við fasteignaskrá þar sem allar breytingar á heiti fasteignar birtast jafnóðum og þær eru skráðar.

## Um 9. gr.

Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til í 7. gr. frumvarpsins verður 1. mgr. 17. gr. laganna óþörf þar sem breytingarnar lúta að því að afnumið verði það fyrirkomulag að fullnaðarskráning nýrrar fasteignar vegna skiptingar lands verði við þinglýsingu stofnskjals.

## Um 10. gr.

Lagt er til að Fasteignaskrá Íslands skuli hafa samráð við skráningarstjórnvöld og helstu hagsmunaaðila um þróun fasteignaskrár og fasteignaskráningar. Kemur það í stað fastrar samráðsnefndar. Byggist þessi breyting á reynslu undanfarinna ára þar sem sérstakt samráð hefur tekist með aðilum einstakra verkefna svo sem varðandi þinglýsingar, skráningu mannvirkja, álagningu fasteignaskatta og brunabótamat. Í slíku samráði hafa tekið þátt helstu sérfræðingar á viðkomandi sviði.

## Um 11. og 12. gr.

Greinarnar þarfnast ekki skýringa.

## Um 13. gr.

Lagt er til að afnema skyldu eiganda skv. 1. mgr. 22. gr. laganna til að tilkynna Fasteignamati ríkisins um breytingar á umráðum skráðrar fasteignar. Sveitarfélög framkvæma nú

álagningu fasteignagjalda í Landskrá fasteigna, sbr. lög nr. 140/2005, um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995. Þykir því eðlilegast að skráning umráðanda fari þar fram af hálfu sveitarfélaga.

Þá er í sömu málsgrein mælt fyrir um að skráður eigandi sé sá sem hefur þinglýsta eignarheimild hverju sinni. Til þessa hefur eigendaskráning farið fram hjá Fasteignamati ríkisins og síðustu ár nær eingöngu á grundvelli þinglýstra eignarheimilda. Þykir tímabært að leggja af eigendaskráningu hjá stofnuninni og nota þinglýstar upplýsingar um eigendur í þinglýsingarhluta skrárinnar þar sem langstærstur hluti allra fasteigna er skráður. Tilkynningar um breytingar á eignaryferráðum þeirra eigna sem ekki eru skráðar í þinglýsingarhluta fasteignaskrár til Fasteignaskrár Íslands hvílir á fyrrverandi eiganda samkvæmt ákvæðinu en þeim eignum fer óðum fækkandi.

#### Um 14. gr.

Lagt er til að við greinina bætist ný málsgrein þess efnis að í gjaldskrá skuli kveða á um gjöld sem renni til stofnunarinnar til að standa að hluta straum af kostnaði vegna starfsemi hennar. Um er að ræða gjald sveitarfélaga fyrir afnot af fasteignamati og kerfi til álagningar fasteignaskatta og fasteignagjalda, gjald váttryggingarfélaga vegna afnota af brunabótamati stofnunarinnar og kerfi því viðkomandi, gjald vegna rafrænna veðbandayfirlita sem áður rann í ríkissjóð og gjald fyrir skráningu nýrra fasteigna í fasteignaskrá. Breyting varðandi gjald sveitarfélaga til Fasteignaskrár Íslands er í samræmi við sameiginlega niðurstöðu Sambands íslenskra sveitarfélaga og Fasteignamats ríkisins og sjónarmið efnahags- og skattanefndar um greiðslur sveitarfélaga, sbr. nefndarálit um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, frá yfirstandandi þingi (þskj. 492 í 289. máli 135. löggjafarþings). Stjórn Fasteignaskrár Íslands, þar sem Samband Íslenskra sveitarfélaga hefur einn fulltrúa af þremur, mun því árlega leggja fram tillögu að gjaldskrá sem byggist á rekstrarkostnaði Fasteignaskrár Íslands. Við þá ákvörðun skal taka mið af kostnaði einstakra rekstrarþátta sem skulu aðgreindir í bókhaldi, sbr. 2. gr. frumvarpsins. Lagt er til að hið svonefnda umsýslugjald, sem upphaflega var lagt á húseigendur til að standa undir brunabótamati og síðan til að standa undir uppbyggingu Landskrár fasteigna, verði alfarið fellt niður. Í frumvarpinu er í stað þess lagt til að sérstakt gjald verði lagt á þau váttryggingarfélög sem nota brunabótamat stofnunarinnar við rekstur starfsemi sinnar. Gert er ráð fyrir að gjaldið verði ákvarðað með sambærilegum hætti og gjald sveitarfélaga og sæti árlegri endurskoðun.

Lagt er til að heimilt verði að innheimta skráningargjald vegna skráningar nýrrar fasteignar í fasteignaskrá. Slíkt gjald yrði einskiptisgjald og byggðist m.a. á þeirri vinnu sem fer í stofnun og skráningu eignarinnar í fyrsta sinn og kostnaði við viðeigandi upplýsingakerfi. Slíkt gjald á sér samsvörun í skráningu annarra skráningarskyldra eigna í opinberar skrár, t.d. ökutækja, skipa og flugvéla.

#### Um 15. gr.

Í 1. tölul. er lagt til að gerð verði breyting á tímasetningu við mat fasteigna þannig að árleg breyting fasteignamats miðist við febrúarmánuð í stað nóvembermánaðar þótt gildistöku-dagur matsins haldist óbreyttur. Í þessu sambandi er vísað til ákvæða 17. gr. frumvarpsins um að árlegt endurmat fasteignamats komi í stað framreiknings þess og niðurstaða nýs fasteignamats liggi fyrir 31. maí ár hvert.

Í 2. tölul. er lagt til að heimilt verði að miða matsverð við tekjur af sambærilegum eignum ef gangverð er ekki þekkt. Það er í samræmi við viðurkenndar alþjóðlegar aðferðir við ákvörðun mats á verðmæti fasteigna.

#### Um 16. gr.

Fjöldi ákvarðana um fasteignamat er um 25 þúsund talsins á ári hverju. Lagt er til að lögfest verði að aðrar reglur gildi um málsmeðferð í málum um ákvörðun fasteignamats skv. 30. gr., um frummat fasteigna, og 31. gr., um endurmat fasteigna, en leiðir af stjórnslulögum, nr. 37/1993. Einhver álitamál hafa risið um það hvort ávallt þurfi að fylgja að öllu leyti ákvæðum stjórnslulaga við undirbúing ákvarðana er snúa að frummati og endurmati samkvæmt framangreindum greinum. Vegna séreðlis þessara ákvarðana er með frumvarpinu lagt til að tekin verði af öll tvímæli um að svo sé ekki með því að leggja til að ákvæði 13., 14., og 18. gr. stjórnslulaga gildi ekki við meðferð þeirra tilteknu mála. Þessar lagagreinar stjórnslulaga fjalla um andmælarétt aðila máls, tilkynningu til hans um meðferð máls og heimild hans til að fá máli frestað til að kynna sér gögn þess og tjá sig um það.

Ákvörðun um frummat fasteigna skv. 30. gr. er tekin þegar skráningarupplýsingar um nýja eða breytta fasteign berast frá byggingarfulltrúa. Tilkynningar byggingarfulltrúa um nýjar og breyttar fasteignir sem byggðar eru á gögnum sem eigandi hefur lagt fyrir sveitarfélagið til samþykkis. Ákvörðunin er aðallega byggð á ákveðnum hlutlægum þáttum sem liggja fyrir. Fyrsta fasteignamat mannvirkis er ákvarðað við fokheldi byggingar og er alfarið á grundvelli upplýsinga frá byggingarfulltrúa. Ef skoðunar þarf við áður en ákvörðun um fasteignamat er tekin er eiganda gert viðvart og honum gefinn kostur á að vera viðstaddur skoðunina. Það heyrir til undantekninga að athugasemdir komi fram og kærsmål eru að sama skapi afar fá.

Beiðnir um endurmat einstakra eigna skv. 31. gr. stafa í flestum tilvikum frá eiganda sjálfum þó einnig komi upp einstök tilvik um endurmat fasteigna án hans beiðni til að tryggja samræmt mat hliðstæðra eigna, t.d. íbúða í sama fjöleignarhúsi. Tilvik geta komið upp þar sem ekki er augljóst hvort um frummat eða endurmat er að ræða eða hvort tveggja í senn. Haganlegt er að sama málsmeðferðarregla taki til allra matsgerða.

Til að gæta hagsmuna eiganda er lagt til að í stað tilkynningar og andmælaréttar verði kveðið á um rúma endurupptökuheimild. Eiganda er send tilkynning um nýtt fasteignamat strax og ákvörðun liggur fyrir þar sem veittar eru leiðbeiningar um rétt hans til að krefjast rökstuðnings fyrir ákvörðuninni í samræmi við ákvæði stjórnslulaga og rétt til endurupptöku mats innan eins mánaðar svo og um kærueimild. Vilji eigandi ekki una breytingu á mati hefur hann eins mánaðar frest til að krefjast endurskoðunar mats og óska breytinga sem gildi frá sama tíma og hin fyrri ákvörðun. Hið endurskoðaða mat Fasteignaskrár Íslands er jafnframt kærnanlegt til yfirfasteignamatsnefndar.

#### Um 17. gr.

Í nýrri grein, 32. gr. a, er lagt til að árleg breyting skráðs matsverðs verði á þá leið að Fasteignaskrá Íslands taki til endurmats allar fasteignir eigi síðar en 31. maí ár hvert og skal það verð talið fasteignamatsverð frá og með 31. desember þess árs, til jafnlengdar næsta árs, nema sérstök matsgerð komi til. Árlegt endurmat komi í stað þess að yfirfasteignamatsnefnd ákveði í hverjum nóvembermánuði framreikningsstuðla fyrir skráð matsverð fasteigna.

Fasteignaskrá Íslands hefur m.a. það hlutverk að safna og halda til haga gögnum sem eru grundvöllur ákvarðanatökunnar. Rannsóknir á kaupsamningum sýna að verðþróun fasteigna getur verið mismunandi eftir stærðarflokkum, t.d. á þann hátt að verð lítilla og miðlungs-

stórra einbýlishúsa þróist með öðrum hætti en verð íbúða í fjölbýli eða stórra einbýlishúsa á tilteknu tímabili. Rannsóknir sýna einnig að yfirleitt lækkar verðmæti húsa eftir því sem þau verða eldri og því er eðli málsins samkvæmt nauðsynlegt að tekið sé tillit til aldursafskrifta í árlegu endurmati. Þá er byggingarkostnaður og þróun hans einn helsti áhrifavaldur á verðlag fasteigna og mikilvæg vísbending fyrir ákvörðun fasteignamats, einkum á þeim stöðum þar sem upplýsingar um gangverð eru ófullkomnar. Stofnuninni ber að gera sveitarfélögum og eigendum grein fyrir niðurstöðum endurmatsins í júnímánuði ár hvert og gefa þeim kost á að gera grein fyrir athugasemdum sínum innan eins mánaðar. Þannig geti sveitarstjórnir og eigandi vegið og metið niðurstöðu endurmatsins með góðum fyrirvara áður en það tekur gildi og verður grundvöllur álagningar fasteignagjalda. Berist athugasemdir ætti stofnunin að hafa rúman tíma að leysa úr þeim fyrir gildistöku endurmatsins 31. dag desembermánaðar.

#### Um 18. gr.

Í reynd hefur yfirfasteignamatsnefnd tekið kærur vegna endurmats fasteignamats til meðferðar hvort sem ákvörðunin hefur grundvallast á 31. gr. eða 32. gr. laganna. Hér er lagt til að lögfest verði að eigandi hafi rétt til að skjóta öllum ákvörðunum Fasteignaskrár Íslands um endurmat fasteignamats til æðra stjórnvalds í samræmi við meginreglur stjórnáskjalalaga.

#### Um 19. gr.

Greinin fellur niður þar sem í 17. gr. frumvarpsins er lögð til sú breyting að í stað árlegrar ákvörðunar yfirfasteignamatsnefndar um framreiknistuðla fyrir skráð matsverð fasteignamats skuli Fasteignaskrár Íslands endurmeta skráð matsverð allra fasteigna. Umfjöllun um árlegt endurmat þykir betur eiga heima strax á eftir 31. og 32. gr. laganna en á eftir 35. gr. þar sem báðar hinar fyrrnefndu fjalla um endurmat skráðs matsverðs.

#### Um 20. og 21. gr.

Greinarnar þarfnast ekki skýringa.

#### Um 22. gr.

Fjárlög fyrir árið 2008 gera ráð fyrir að gjald sveitarfélaga til Fasteignamats ríkisins vegna fasteignamats og kerfis til álagningar fasteignaskatta og fasteignagjalda nemi 259 millj. kr. Í ljósi meiri hækkunar á fasteignamati 31. desember 2007 en gert var ráð fyrir mun gjaldið að óbreyttu skila stofnuninni 300 millj. kr. og er hér því lögð til lækkan á hlutfalli sveitarfélaga af heildarfasteignamati úr 0,007% í 0,006% fyrir árið 2008.

#### Um 23. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

#### Um 24. gr.

Í ákvæðinu er kveðið á um breytingar á ýmsum lögum sem leiðir af breytingum sem í frumvarpinu er lagt til að verði gerðar á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, og þarfnast þær fæstar skýringa.

Í 4. tölul. eru breytingar á þinglýsingalögum. Breytingu á b- og c-lið 2. mgr. 6. gr. laganna leiðir af 6. gr. frumvarpsins sem kveður á um að í stað skyldu eiganda til að útbúa stofnskjal til stofnunar fasteignar við skiptingu lands verði tilhögunin sú að eigandi sæki um skráningu

nýrrar fasteignar í fasteignaskrá til sveitarfélags. Breytingu á d-lið leiðir af 6. gr. frumvarpsins um breytingu á auðkennisnúmerum fasteignar. Breytingin á e-lið verður vegna þess að jafnframt er lagt til að 2. mgr. 20. gr. laganna falli brott en þar er í d-lið kveðið á um að þinglýsing stofnskjals sé bundin því skilyrði að afmörkun lóðar sé á uppdrætti sem staðfestur hefur verið af skipulagsyfirköldum. Í 6. gr. er gerð sú krafa að með umsókn um stofnun fasteignar í fasteignaskrá fylgi hnitsettur uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirköldum. Með vísun í fasteignaskrá vegna skjala um afmörkun landa og lóða er tryggt að þau séu staðfest af skipulagsyfirköldum. Niðurfellingu 2., 3. og 4. mgr. 20. gr. laganna sem og breytingu á 24. gr. laganna leiðir af 6. gr. frumvarpsins þar sem ný fasteign mun ekki lengur stofnast með þinglýsingu stofnskjals.

Í 5. tölul. greinarinnar er lagt til að 25. tölul. 14. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs falli brott þar sem gert er ráð fyrir því í frumvarpi þessu að tekjur af gjaldi fyrir vélrænar fyrirspurnir úr þinglýsingarbókum renni til Fasteignaskrár Íslands.

Í 7. tölul. eru breytingar á lögum um brunatryggingar. Ákvörðun um matsverð brunabótamats er í mörgum tilvikum tekin samhliða ákvörðun matsverðs fasteignamats og er því nauðsynlegt að sama málsmeðferðarregla gildi um þær ákvarðanir. Hér eiga því við sömu rök og um 16. gr. frumvarpsins. Fjöldi ákvarðana um frummat og endurmat skráðs matsverðs brunabótamats skiptir þúsundum á hverju ári og heyrir til undantekninga að athugasemdir um niðurstöðu þeirra komi fram og kærumál eru enn fátíðari. Í stað tilkynningar um meðferð máls og andmælaréttar er kveðið á um rúma endurupptökuheimild. Eiganda er tilkynnt um nýtt eða breytt brunabótamat strax og ákvörðun liggur fyrir og þar eru gefnar leiðbeiningar um rétt hans til þess að krefjast rökstuðnings með ákvörðuninni og rétt til endurupptöku mats innan eins mánaðar, svo og um kærueimild.

Í 11. tölul. eru breytingar á skipulags- og byggingarlögum, sem m.a. leiðir af 8. gr. frumvarpsins, um að afnema skyldu til að þinglýsa heitisbreytingu fasteignar, breytinguna sem lögð er til á 1. mgr. 29. gr. laganna.

Í 14. tölul. eru breytingar á jarðalögum, m.a. breyting á 13. gr. laganna sem leiðir af 6. gr. frumvarpsins.

## Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,  
fjárlagaskrifstofa:*

### **Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.**

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á starfsemi og fjármögnun Fasteignamats ríkisins. Helstu markmið frumvarpsins eru í fyrsta lagi að bæta þær aðferðir sem notaðar eru við skráningu og auðkenni fasteigna auk þess að afmarka betur hlutverk skráningaraðila. Í öðru lagi að starfsemi stofnunarinnar snúi fremur að því að vera skráarhaldari og samræmingaraðili en að vera skráningaraðili. Í því felst meðal annars að sveitarfélögum verði veitt meira svigrúm til að fullskrá upplýsingar í skrána. Í þriðja lagi miðar frumvarpið að því að aðferðum við fasteignamat verði breytt á þann hátt að tekið verði upp árlegt endurmat fasteigna í stað framreiknings þar sem það þykir gefa raunhæfari niðurstöður.

Auk þess eru í frumvarpinu lagðar til breytingar á fjármögnun stofnunarinnar. Fyrsta breytingin er á þá leið að hvert sveitarfélag greiði henni árlegt gjald sem nemi 0,006% af fasteignamati í sveitarfélaginu í stað 0,007% eins og mælt er fyrir um í nügildandi lögum. Þrátt fyrir lækkunina á álagningarpróscentunni er áætlað að greiðslur sveitarfélaga til stofnunarinnar nemi um 259 m.kr. á árinu 2008, eins og gert er ráð fyrir í forsendum fjárlaga, í stað u.þ.b. 300 m.kr. sem stefnir í að verði útkoman miðað við nügildandi ákvæði. Þá er lagt til að eftir að bráðabirgðaákvæði um þessa fjármögnun Fasteignamatsins fellur niður í lok þessa árs verði greiðslur sveitarfélaga ákvarðaðar í gjaldskrá sem sæti árlegri endurskoðun. Þannig verður kostnaðarhlutdeild sveitarfélaga í rekstrinum ekki lögfest til frambúðar heldur er gert ráð fyrir að stjórn stofnunarinnar geri árlega tillögur um hlutfallið í gjaldskrá sem endurspeglir kostnað einstakra rekstrarþátta, svo sem við fasteignamat og brunabótamat. Markmiðið með þessu fyrirkomulagi er að stuðla að aukinni kostnaðarvitund um rekstrarumfang stofnunarinnar þar sem gjaldskráin sem stjórn hennar setur, en helstu greiðendur eiga aðild að henni, taki mið af mati á kostnaði við verkefni stofnunarinnar.

Í frumvarpinu eru í öðru lagi sambærileg ákvæði um gjald váttryggingarfélaga til Fasteignamats ríkisins fyrir afnot af brunabótamati og kerfa því viðkomandi. Skal gjaldið nema tilteknu hlutfalli af brunabótamati allra húseigna sem eru í tryggingu hjá váttryggingarfélagi í lok hvers mánaðar. Gjaldið á að ákvarða árlega í gjaldskrá á sama hátt og á við um gjald sveitarfélaga. Áætlað er að greiðsluhlutdeild félaganna gæti verið nálægt 90 m.kr. á næsta fjárhagsári.

Í þriðja lagi er lagt til í frumvarpinu að gjaldskrá stofnunarinnar kveði á um gjald fyrir skráningu nýrra fasteigna í fasteignaskrá. Gjaldið á að taka mið af þeirri vinnu sem fer í skráningu eignarinnar í fyrsta sinn ásamt kostnaði vegna upplýsingakerfa, enda þarf að viðhalda skráningunni og varðveita áratugum eða öldum saman. Slík gjaldtaka á sér samsvörun í skráningu annarra skráningarskyldra eigna í opinberar skrár eins og t.d. ökutækja, skipa og flugvéla. Áætlað er að tekjur af gjaldinu verði um 40 m.kr. á ári.

Í fjórða lagi er í frumvarpinu lagt til að tekjur vegna rafrænna veðbandayfirlita, sem nú renna í ríkissjóð, verði ákvarðaðar í gjaldskrá og renni til stofnunarinnar. Litið er svo á að þessar upplýsingar séu sambærilegar við ýmsar aðrar upplýsingar sem tekið er gjald fyrir úr Landskrá fasteigna og er varið til verkefna stofnunarinnar. Áætlað er að þessar tekjur nemi um 150 m.kr. á ári.

Loks er gert ráð fyrir að ýmsar sértekjur sem stofnunin hefur af sölu upplýsinga úr skránni til aðila sem sækjast eftir þeim verði um 80 m.kr.

Með þessu breytingum á fjármögnunarþáttum stofnunarinnar er gert ráð fyrir að hún verði fjármögnuð að fullu með tekjum sem renna til hennar, sértekjum og mörkuðum ríkistekjum, og að ekki verði um að ræða beint framlag úr ríkissjóði til hennar en það nemur um 165 m.kr. í fjárlögum fyrir árið 2008.

Stefnt er að því að með lögfestingu frumvarpsins verði unnt að lækka útgjöld ríkissjóðs vegna reksturs Fasteignamats ríkisins um 18 m.kr. frá því sem gert er ráð fyrir í fjárlögum 2008, enda er ákvæðum frumvarpsins um aðkomu þeirra sem nýta sér þjónustu stofnunarinnar að stjórn og setningu gjaldskrár ætlað að gefa færi á því að leita leiða til að draga úr kostnaði og gjaldtöku.

