

## Frumvarp til laga

### um breytingu á ýmsum lögum vegna flutnings fasteignaskrár frá Þjóðskrá Íslands til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (fasteignaskrá).

Frá innviðaráðherra.

#### I. KAFLI

#### Lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001.

##### 1. gr.

Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í mismunandi beygingarfalli í 1. mgr. 1. gr., 1. másl. 2. mgr. og 1. másl. 3. mgr. 3. gr. a, 2. másl. 2. mgr. 5. gr., tvívegis í 2. mgr. 6. gr., 1. og 2. mgr. 11. gr., 1. másl. 1. mgr. 12. gr., 1. mgr. 16. gr., 18. gr., 1. másl. 1. mgr., 2. másl. 2. mgr., 1. másl. 3. mgr., tvívegis í 5. mgr., 6. mgr., 1. másl. 7. mgr. og 8. mgr. 19. gr., 20. gr., 1. mgr. 21. gr., 2. másl. 1. mgr., 2. mgr., 2. másl. 3. mgr. og 4. mgr. 22. gr., 23. gr., tvívegis í 1. mgr. 24. gr., 1. mgr., tvívegis í 2. mgr. og 1. másl. 3. mgr. 29. gr., tvívegis í 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr., 1. másl. 1. mgr. og 2. mgr. 31. gr., tvívegis í 1. másl. 32. gr., 1. másl. 1. mgr. og 2. mgr. 32. gr. a og ákvæði til bráðabirgða IV laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

##### 2. gr.

Í stað orðanna „húsaskrá Þjóðskrár“ í 3. másl. 2. mgr. 1. gr. laganna kemur: lögheimilis- skrá.

##### 3. gr.

Orðin „þar með talin gerð staðgreinitölukerfis (matrikel) sem taki til landsins alls“ í 1. másl. 2. mgr. 6. gr. laganna falla brott.

##### 4. gr.

Í stað orðanna „sérstök ríkisstofnun sem nefnist Þjóðskrá Íslands“ í 1. másl. 1. mgr. 7. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

##### 5. gr.

Við 11. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Ráðherra getur kveðið nánar á um framkvæmd ákvæðisins í reglugerð, m.a. með því að fela einu sýslumannsembætti að staðfesta upplýsingar skv. 1. mgr.

## 6. gr.

Í stað orðanna „með þinglýsingu stofnuskjals“ í 3. mgr. 17. gr. laganna kemur: í fasteignaskrá.

## 7. gr.

2. málsl. 1. mgr. 19. gr. laganna fellur brott.

## 8. gr.

24. gr. laganna orðast svo:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að vinna úr og láta í té upplýsingar úr fasteignaskrá gegn gjaldi sem rennur til stofnunarinnar samkvæmt gjaldskrá sem stjórn stofnunarinnar setur, sbr. lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

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 váttryggingafélaga fyrir afnot af brunabótamati og kerfi því viðkomandi; skal gjaldið nema tilteknu hlutfalli af brunabótamati allra húseigna sem eru tryggðar hjá váttryggingafélagi í lok hvers mánaðar,
- c. gjald fyrir aðgang að fasteignamati og kerfi til álagningar fasteignaskatta,
- d. gjald fyrir aðgang að brunabótamati og kerfi því viðkomandi,
- e. gjald fyrir skráningu nýrrar fasteignar í fasteignaskrá,
- f. gjald fyrir aðgang að upplýsingum úr fasteignaskrá og tengdum skráum.

Við ákvörðun á fjárhæð gjalda skv. 2. mgr. skal leggja til grundvallar kostnað vegna launa og launatengdra gjalda, framleiðslu, aksturs, þjálfunar og endurmenntunar, aðkeyptrar sérfræðipjónustu, húsnæðis, starfsaðstöðu, fjarskiptabúnaðar og tækja, stjórnunar- og stoðþjónustu og alþjóðlegrar samvinnu í þágu lögbundinna verkefna stofnunarinnar, auk ferða og uppihalds og útlagðs kostnaðar.

Sé óskað eftir þjónustu utan hefðbundins skrifstofutíma skal greiða fyrir vinnu starfsmanns við þjónustu skv. 2. mgr. með álagi í samræmi við gjaldskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í gjaldskrá er heimilt að mæla fyrir um afslátt af gjaldtöku og niðurfellingu gjalds í sérstökum tilvikum, t.d. til námsmanna og vegna rannsóknarverkefna.

Gjald fyrir vélrænar fyrirspurnir úr þinglýsingabók er 1.100 kr. og rennur það í ríkissjóð.

## 9. gr.

Ákvæði til bráðabirgða I, II og III laganna falla brott.

## II. KAFLI

**Lög um Þjóðskrá Íslands, nr. 70/2018.**

## 10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „lögaðila og fasteignir“ í 1. mgr. kemur: og lögaðila.
- b. b-liður 2. mgr. fellur brott.

## 11. gr.

a-, b-, c-, d- og i-liður 1. mgr. 5. gr. laganna falla brott.

## IV. KAFLI

**Lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019.**

## 12. gr.

Við 2. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Stofnunin sér um fasteignaskrá og tengdar skrár og annast rekstur gagna- og upplýsingakerfa fasteignaskrár og útreikning fasteignamats og brunabótamats samkvæmt lögum sem um þau málefni gilda hverju sinni.

## 13. gr.

Á eftir orðunum „lögum um mælingar, mæligrunna og vigtarmenn“ í 1. mgr. 3. gr. laganna kemur: lögum um skráningu og mat fasteigna.

## IV. KAFLI

**Gildistaka o.fl.**

## 14. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2022 og tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þá við óloknum verkefnum Þjóðskrár Íslands sem unnin eru á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna.

## 15. gr.

*Breyting á öðrum lögum.*

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um framkvæmd eignarnáms, nr. 11/1973*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í 2. másl. 18. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
2. *Lög um stimpilgjald, nr. 138/2013*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í 2. másl. 10. mgr. og 3. másl. 11. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
3. *Þinglýsingalög, nr. 39/1978*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í 1. másl. 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða í lögnum kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
4. *Lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994*: Í stað orðanna „Þjóðskrár Íslands“ í mismunandi beygingarfalli í 2. og 4. mgr. 17. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
5. *Lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í mismunandi beygingarfalli í 2. mgr. 2. gr. og 3. og 4. mgr. 4. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
6. *Lög um mannvirki, nr. 160/2010*: 2. másl. 61. gr. laganna fellur brott.
7. *Lög um niðurgreiðslur húshitunarkostnaðar, nr. 78/2002*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í 2. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis og mannvirkjastofnun.
8. *Lög um erfðafjárskatt, nr. 14/2004*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í b-lið 3. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
9. *Jarðalög, nr. 81/2004*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í mismunandi beygingarfalli í 6. mgr. 10. gr. a og 1. og 2. mgr. 11. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
10. *Lög um Bjargráðasjóð, nr. 49/2009*: Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í a-lið 1. mgr. 8. gr. laganna kemur: skráningu og mat fasteigna.

11. *Lög um lögheimili, nr. 80/2018:*
  - a. Í stað orðanna „Þjóðskrár Íslands“ í 3. mgr. 2. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.
  - b. Ákvæði til bráðabirgða III í lögum fellur brott.
12. *Lög um brunatryggingar, nr. 48/1994:*
  - a. Í stað orðanna „Þjóðskrá Íslands“ í mismunandi beygingarfalli í 1., 2., 4., 6., 7. og 10. mgr. 2. gr. laganna kemur, í viðeigandi beygingarfalli: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
  - b. Ákvæði til bráðabirgða III í lögum fellur brott.

### **Ákvæði til bráðabirgða.**

#### **I.**

Öll störf hjá Þjóðskrá Íslands við verkefni sem unnin eru á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna verða lögð niður við gildistöku laga þessara. Starfsfólki Þjóðskrár sem við gildistöku laga þessara sinnir þeim störfum sem lögð verða niður skal boðið starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Ákvæði 7. gr. laga um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, nr. 70/1996, gilda ekki um störf sem ráðið verður í samkvæmt þessu ákvæði.

#### **II.**

Við gildistöku laga þessara skal ráðherra skipa starfshóp til að undirbúa aðskilnað þinglýsingarhluta fasteignaskrár frá öðrum hlutum hennar og flutning á kerfi þinglýsingabókar fasteigna frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir til sýslumanna. Í starfshópnum skulu vera sérfræðingar dómsmálaráðuneytisins, innviðaráðuneytisins, sýslumanns og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Ákvæði laga um skráningu og mat fasteigna sem varða þinglýsingarhluta fasteignaskrár og tengingar við þinglýsingabók fasteigna ásamt ákvæðum annarra laga sem tengjast skránni skulu endurskoðuð fyrir lok árs 2023 vegna aðskilnaðar þinglýsingarhlutans frá fasteignaskrá og flutnings hans til sýslumanna.

### **G r e i n a r g e r ð .**

#### **1. Inngangur.**

Frumvarp þetta er samið í innviðaráðuneytinu í samráði við Þjóðskrá Íslands og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og hefur þann tilgang að mæla fyrir um breytingar á lögum vegna tilfærslu fasteignaskrár frá Þjóðskrá Íslands til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í gildandi lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, er Þjóðskrá Íslands falin framkvæmd þeirra laga. Með frumvarpinu er lagt til að í stað Þjóðskrár Íslands verði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun falin verkefni sem varða skráningu og mat fasteigna en stofnunin annast nú þegar fjölmörg verkefni sem varða fasteignir og önnur mannvirki, svo sem umsýslu mannvirkjaskrár, eftirlit með byggingarfulltrúum, brunavarnir og rafmagnseftirlit svo fátt eitt sé nefnt.

Er þetta hluti af þeirri vinnu sem unnin hefur verið undanfarin ár með það að markmiði að einfalda og samræma umgjörð húsnæðis- og mannvirkjamála eins og rakið hefur verið. Með þessum breytingum verða allar helstu upplýsingar um fasteignir samræmdar, frá því að bygging þeirra hefst og út líftíma fasteignarinnar.

Með frumvarpinu er lagt til að stigið verði næsta skref í verkefnum sem snúa að fasteignaskrá með flutningi hennar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem nú rekur nýja mannvirkjaskrá. Með því fengist bætt yfirsýn yfir húsnæðismarkaðinn, betri þjónusta við sveitarfélög og byggingariðnaðinn og hagræðing í ríkisrekstri. Yrði það jafnframt í samræmi við stuðning stjórnvalda við lífsskjarasamninginn en stór hluti tillagna átakshóps stjórnvalda sem skilaði tillögum sínum árið 2019 laut að því að bæta úr þeirri upplýsingaóreiðu sem ríkir á húsnæðismarkaði, m.a. vegna skorts á aðgengilegum, réttum og tímanlegum upplýsingum um húsnæðismál og vegna mismunandi skilgreininga aðila á mikilvægum hugtökum líkt og íbúð í byggingu. Auk þess yrði skýrt kveðið á um samþættingu málaflokka og áherslu á bættu upplýsingagjöf um húsnæðismarkaðinn í stjórnarsáttmála

## 2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Hinn 1. janúar 2019 færðust málefni mannvirkja undir félagsmálaráðuneytið ásamt Mannvirkjastofnun. Markmið tilfærslunnar var að efla stjórnarsýslu, stefnumótun og framkvæmd húsnæðis- og mannvirkjamála í samræmi við stefnuyfirlýsingu þáverandi ríkisstjórnar. Hluti af þeirri vegferð var skipun starfshóps af hálfu þáverandi félags- og barnamálaráðherra, til að kanna kosti og galla þess að sameina Íbúðalánasjóð og Mannvirkjastofnun í nýja Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Ný Húsnæðis- og mannvirkjastofnun varð til með lögum nr. 137/2019, sbr. þskj. 811, 319. mál á 150. löggjafarþingi.

Í kjölfar ábendinga frá hagsmunaaðilum, þ.m.t. Sambandi íslenskra sveitarfélaga og Samtökum iðnaðarins, fól samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, nú innviðaráðuneyti, ráðgjafafyrirtækinu Intellecta í ársbyrjun 2021 að gera forkönnun á fýsileika þess að færa verkefni á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna frá Þjóðskrá Íslands yfir til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Forkönnunin fólst í því að greina eftirfarandi:

- hvort faglegur og fjárhagslegur ávinningur gæti falist í því að færa verkefnið til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001,
- hvort hægt yrði að auka hagnýtingu stafrænnar tækni við áframhaldandi þróun fasteignaskrár og húsnæðisgrunn til hagsbóta fyrir opinbera aðila, almenning og fyrirtæki,
- hvort tækifæri gætu falist í breytingu þess efnis að treysta þá starfsemi sem nú er fyrir hendi á Akureyri á vegum Þjóðskrár Íslands, og eftir atvikum nýta tækifærið til að auglýsa störf án staðsetningar, sbr. markmið þáverandi ríkisstjórnar þar að lútandi, og
- hver yrði fjárhagsleg sjálfbærni og rekstrargrundvöllur þeirrar starfsemi sem eftir yrði hjá Þjóðskrá Íslands í kjölfar slíkra breytinga og eftir atvikum að koma með ábendingar um frekari breytingar á þeirri starfsemi sem gætu falið í sér skilvirkni og einföldun skipulags.

Markmið verkefnisins var að greina möguleika á aukinni hagræðingu og skilvirkni með tilfærslu verkefna þeirra aðila sem koma að húsnæðismálum. Verkefnið fólst m.a. í því að skoða kosti þess að flytja fasteignaskrá frá Þjóðskrá Íslands yfir til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, þ.e. alla skráarhluta (fasteignaréttindi, landeignaréttindi, landeignaskrár, staðfangaskrár og mannvirkjaskrár) ásamt tengdum kerfum (matskerfi (kaupsamningaskrá og leigusamningaskrá), tryggingabanki, álagningarkerfi, lögbýlisskrá) og gerð fasteigna- og brunabótamats.

Intellecta skilaði samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu niðurstöðum í apríl 2021. Niðurstaðan var sú að talið var að faglegur ávinningur lægi í því að þekking tengd mannvirkjamálum yrði á sama stað en ekki var talið æskilegt að flytja fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands yfir til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar að svo stöddu, m.a. vegna þess að flutningur væri tæknilega flókinn. Lagt var til að byrjað yrði á að stofna nýja mannvirkjaskrá hjá Húsnæðis- og

mannvirkjastofnun sem hægt væri að samtengja fasteignaskrá og í framhaldinu yrði horft til þess að færa rekstur fasteignaskrárinnar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Intellecta lagði til að málið yrði unnið í skrefum, fyrst með því að hraða uppbyggingu nýrra gagnagrunna með bættri högun (ný mannvirkjaskrá) og síðar með stærri skrefum eins og flutningi skráa (fasteignaskrá) á milli stofnana.

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra skipaði stýrihóp sem tók til starfa 25. júní 2021 og var falið að vinna fyrsta áfanga verkefnisins, þ.e. að koma upp nýrri mannvirkjaskrá hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í samræmi við tillögu Intellecta. Stýrihópurinn var skipaður fulltrúum þáverandi samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, félagsmálaráðuneytis, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Þjóðskrár Íslands, Sambands íslenskra sveitarfélaga og Intellecta. Skýrt kom fram í verkefnislýsingu að markmið verkefnisins væri að tryggja að íslenskt samfélag byggi yfir áreiðanlegum rauntímaupplýsingum um mannvirkjagerð og stöðuna á húsnæðismarkaði með rekstri nútímalegra gagnagrunna sem skiluðu ábata inn í samfélagið í formi stórbættrar þjónustu, lægri kostnaðar og aukinna tækifæra til nýsköpunar. Með því yrði stjórnvöldum og öðrum hagaðilum gert kleift að bæta áætlanagerð og taka markvissar ákvarðanir byggðar á traustum upplýsingum. Í nóvember 2021 var mannvirkjaskrá opnuð formlega og er nú komin í rekstur hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Jafnframt hafa verið gerðar breytingar á skipan og verkaskiptingu milli ráðuneyta og fer innviðaráðuneytið nú með yfirstjórn húsnæðismála eftir að málaflokkurinn var fluttur frá félagsmálaráðuneyti í lok árs 2021. Samhliða því voru skipulagsmál flutt frá umhverfissráðuneyti í innviðaráðuneyti. Með þeirri breytingu eru helstu innviðamálefni komin í eitt og sama ráðuneyti sem fer með húsnæðis-, skipulags- og samgöngumál. Hafa því forsendur skapast til að hefja næsta áfanga verkefnisins.

Innviðaráðherra skipaði hinn 2. mars 2022 stýrihóp sem í sitja fulltrúar innviðaráðuneytis, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Þjóðskrár Íslands og Intellecta. Hópurinn hefur það hlutverk að undirbúa flutning fasteignaskrár auk þess að skilgreina framtíðarhlutverk Þjóðskrár Íslands.

Þess skal getið að við verkefnisvinnu vöknudú spurningar um hvort starfræksla fasteignaskráningar, fasteignamats og brunabótamats væri ósamrýmanleg einhverju þeirra hlutverka sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur verið falið að sinna lögum samkvæmt, svo sem mögulegrar stöðu stofnunarinnar sem lánveitanda og veðhafa í fasteignum eða sem eigandi fasteigna í gegnum dótturfélag stofnunarinnar; Leigufélagið Bríet ehf. sem sinnir rekstri og langtímaútleigu fasteigna. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun aflaði álitserðar lögmannsstofunnar Landslaga vegna álitaefnisins og var niðurstaða hennar sú að ekki verði séð að framkvæmd fasteigna- og brunabótamats sé ósamrýmanleg öðrum verkefnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða að hætta sé á hagsmunaárekstrum verði verkefni tengd fasteignaskráningu flutt til stofnunarinnar. Byggðist niðurstaðan m.a. á því að stofnunin væri ekki eiginlegur lánveitandi vegna fasteigna heldur Húsnæðissjóður, sbr. 13. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, og stofnunin ætti þar af leiðandi ekki lánasafn eða veð í fasteignum. Þá færi stofnunin ekki með eignarhlut í Leigufélaginu Bríet ehf., heldur fjármála- og efnahagsráðherra á grundvelli 1. mgr. 43. gr. laga um opinber fjármál, nr. 123/2015, og mögulegur arður af rekstri félagsins rennur ekki til stofnunarinnar heldur í ríkissjóð. Að auki lægi fyrir að ákvörðun fasteigna- og brunabótamats væri í mjög föstum skorðum og að hægt væri að kæra ákvarðanir um endurmat fasteignamats til yfirfasteignamatsnefndar.

Jafnframt lagði ráðuneytið sérstakt mat á hvort almennar stjórnsýslureglur kynnu að koma til skoðunar af þessari ástæðu. Ljóst er að í íslenskum stjórnsýslurétti hefur ekki verið talið að stjórnvald sem slíkt verði vanhæft til ákvarðanatöku í tilvikum þar sem stjórnvaldið hefur

aðilastöðu eða á að öðru leyti hagsmuna að gæta. Er því ljóst að jafnvel þótt niðurstaðan væri sú að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefði hagsmuna að gæta eða hefði sérstaka aðilastöðu þegar kemur ákvörðun teknum á grundvelli laga um skráningu- og mat fasteigna, nr. 6/2001, þá hefði það ekki bein lagaleg áhrif.

Mikilvægt er engu að síður að traust ríki um verkaskiptingu innan stjórnarsýslunnar og að skipting verkefna byggist á málefnalegum sjónarmiðum, m.a. taki mið af sérhæfingu, þjónustustigi og skilvirkri nýtingu mannafla og fjármuna. Eins og rakið hefur verið í greinargerð þessari mæla veigamikil og málefnaleg rök með flutningi fasteignaskrár til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og að mati ráðuneytisins er afar ólíklegt að önnur hlutverk sem stofnuninni hafa verið falin samkvæmt lögum muni leiða til þess að vafi ríki um ákvarðanir hennar sem teknar verða á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna. Auk þess er gert ráð fyrir að innra skipulag stofnunarinnar verði með þeim hætti að verkefni hennar á sviði laga á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna skarist ekki við önnur verkefni hennar.

### 3. Meginefni frumvarpsins.

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, lögum um Þjóðskrá Íslands, nr. 70/2018, lögum um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, og öðrum lögum, í þeim tilgangi að færa ábyrgð á fasteignaskrá frá Þjóðskrá Íslands til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er hér aðallega um orðalagsbreytingar að ræða auk þess sem lagt er til að í lögum um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði verkefni tengd skráningu og mati fasteigna tilgreind. Þá er einnig kveðið á um flutning starfsmanna og réttindi þeirra.

Í frumvarpinu eru jafnframt gerðar breytingar á ákvæðum laga um skráningu og mat fasteigna og laga um Þjóðskrá sem tengjast gjaldskrá vegna fasteignaskrár. Gildandi gjaldskrá vegna aðgangs og notkunar almennings og annarra aðila að fasteignaskrá er sett með stoð í 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, og 5. gr. laga um Þjóðskrá Íslands, nr. 70/2018. Lagt er til í 8. gr. frumvarpsins að ákvæðin verði sameinuð með þeim hætti að þau atriði sem fjallað er um í 5. gr. laga um Þjóðskrá Íslands verði færð yfir í 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna. Þær reglur sem gilda um gjaldskrá vegna fasteignaskrár byggjast því á sama lagagrunni og áður en þó með tveimur breytingum. Annars vegar er lagt til að gjaldskrá vegna fasteignaskrár þurfi ekki staðfestingu ráðherra og birtingu í Stjórnartíðindum. Slík framkvæmd er í samræmi við 16. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem veitir stofnuninni almenna heimild til að setja gjaldskrá vegna þjónustugjalda. Hins vegar er lagt til að gjald fyrir vélrænar fyrirspurnir úr fasteignaskrá hækki úr 850 kr. í 1.100 kr., sem er m.a. lagt til vegna þróunar vísitölu neysliverðs sem hefur hækkað um u.þ.b. 26% síðan gjaldið var fyrst lagt á hinn 1. janúar 2012.

Í ákvæði til bráðabirgða II er lagt til að ráðherra skipi starfshóp til að undirbúa aðskilnað þinglýsingarhluta fasteignaskrár frá öðrum hlutum hennar og flutning á kerfi þinglýsingabókar fasteigna frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir til sýslumanna. Í ljósi þess að sýslumenn sinna þinglýsingum og hafa undanfarið tekið stefnumótandi ákvarðanir um þróun þinglýsingakerfisins, þykir eðlilegra að sýslumenn taki við forræði þess. Áður en þinglýsingarhluti fasteignaskrár verður skilinn frá skránni þarf að huga að ýmsum undanföllum, svo sem hönnun og forritun nýrrar fasteignaskrár og þinglýsingakerfis, kostnaðarmati o.fl., og því er mikilvægt að skipta verkefninu upp í fleiri áfanga og byrja á flutningi fasteignaskrár til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Næsta skref væri aðskilnaður þinglýsingarhluta frá fasteignaskrá og endurhönnun kerfanna, sem miðar við að sýslumenn taki við rekstri tölvukerfa þinglýsinga og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun taki við öðrum kerfishlutum fasteignaskrár. Þykir sú

skipting samræmast betur lögbundnum hlutverkum sýslumanna og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunarinnar. Kerfin yrðu í kjölfarið tengd saman í gegnum vefþjónustu og þannig tryggt að ekki verði rof á þjónustu og hlutverki sýslumanna og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þar sem um er að ræða tengd verkefni, þ.e. flutningur fasteignaskrár, þar á meðal þinglýsingarhluta hennar, til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og í kjölfarið uppskipting fasteignaskrár, er mikilvægt að lögfesta ákvæði til bráðabirgða sem mælir fyrir um að verkefninu skuli lokið fyrir lok árs 2023. Eftir gildistöku laganna, verði frumvarpið óbreytt að lögum, yrði hugað að viðeigandi lagabreytingum samhliða vinnu við uppskiptingu kerfanna og frumvarp lagt fyrir þingið haustið 2023 um breytt fyrirkomulag á umsýslu þinglýsingarhluta fasteignaskrár og kerfi þinglýsingabókar fasteigna.

#### 4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarpsins gefur ekki tilefni til að ætla að það stangist á við stjórnarskrá.

Til skoðunar kom hvort reglur Evrópuréttar gætu komið til greina vegna tilfærslunnar en fyrir liggur að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er undanþegin lögum um fjármála fyrirtæki, nr. 161/2002, sbr. 1. mgr. 116. gr. laganna. Það er mat ráðuneytisins, að höfðu samráði við sérfræðinga fjármála- og efnahagsráðuneytis í banka- og verðbréfamarkaðsrétti, að reglur Evrópuréttar taki ekki til efnis frumvarpsins. Verður því ekki að séð að frumvarpið stangist á við alþjóðlegar skuldbindingar Íslands.

#### 5. Samráð.

Frumvarpið snertir fyrst og fremst Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Þjóðskrá Íslands, Samband íslenskra sveitarfélaga, fasteignaeigendur og sveitarfélög landsins og er liður í stærra verkefni sem felst m.a. í smíði nýrrar mannvirkjaskrár og samræmingu málaflókka sem varða húsnæði, skipulag og samgöngur. Í stýrihóp sem fer með umsjón verkefnisins sitja forstjórar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Þjóðskrár Íslands, sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs Sambands íslenskra sveitarfélaga og ráðuneytisstjóri innviðaráðuneytis. Verkefnisstjóri verkefnisins, starfsmaður Intellecta, situr fundi stýrihópsins.

Upphaflega voru áform um lagasetningu sem hafði þann tilgang að setja lagastoð fyrir mannvirkjaskrá kynnt í innra samráði Stjórnarráðsins og síðar í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is á tímabilinu 11. nóvember 2021 til 20. nóvember 2021 (mál nr. S-230/2021). Jafnframt voru drög að frumvarpi sem laut að mannvirkjaskrá kynnt í samráðsgátt stjórnvalda á tímabilinu 7. febrúar 2022 til 18. febrúar 2022 (mál nr. S-32/2022). Eftir að samráðsferli lauk lá fyrir sú ákvörðun að færa fasteignaskrá til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og unnin voru ný drög að frumvarpi í ljósi þess.

Frumvarpsdrögin voru birt voru í samráðsgátt stjórnvalda frá 1. apríl til 11. apríl 2022 (mál nr. S-76/2022). Frétt um umsagnarferlið var birt á vef ráðuneytisins og var öllum helstu hagaðilum send sérstök tilkynning um samráðsferlið. Tvær umsagnir bárust vegna frumvarpsdraganna. Annars vegar frá Sævari Þór Halldórssyni landfræðingi, sem benti á að 3. mgr. 17. gr. laga um skráningu og mat fasteigna væri ekki í samræmi við gildandi lagaframkvæmd og hafa verið gerðar breytingar á frumvarpsdrögunum sem birt voru í samráðsgátt með hliðsjón af ábendingu Sævars. Hins vegar barst umsögn frá Samtökum atvinnulífsins sem lýstu yfir eindregnum stuðningi við að frumvarpið verði að lögum.

#### 6. Mat á áhrifum.

Frumvarpið hefur óveruleg áhrif á ríkissjóð þar sem um verður að ræða tilfærslu fjármuna á milli stofnana auk tæknilegra útfærsluatriða. Áhrif breytinganna eru fyrst og fremst þau að



þjónusta á vegum hins opinbera á sviði húsnæðismála verður aukin og samhæfð ásamt því sem stjórnvöldum verður veitt aukin yfirsýn í því skyni að grípa til markvissari aðgerða til að ná jafnvægi á húsnæðismarkaði.

*Um einstakar greinar frumvarpsins.*

Um 1. gr.

Í greininni er lögð til sú breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, að í stað Þjóðskrár Íslands komi Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Ákvæðið þarfnast ekki frekari skýringa en er vísað til almenns hluta greinargerðar.

Um 2. gr.

Í ákvæðinu er lögð til sú breyting að í stað orðanna „húsaskrá Þjóðskrár“ í 2. mgr. 1. gr., komi orðið lögheimilisskrá. Er breytingin lögð til þar sem ekki er lengur notast við húsaskrá heldur lögheimilisskrá.

Um 3. gr.

Í ákvæðinu er lögð til sú breyting að orðin „þar með talin gerð staðgreinitölukerfis (matrikel) sem taki til landsins alls“ í 1. málslíð 2. mgr. 6. gr. falli brott. Umrætt staðgreinitölukerfi er ekki lengur í notkun og því er breytingin lögð til.

Um 4. gr.

Stjórnarfarsleg staða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er nánar skilgreind í 1. gr. laga nr. 137/2019 um stofnunina og því óþarfi að kveða á um hana hér.

Um 5. gr.

Lagt er til ráðherra fái heimild til þess að staðfesta upplýsingar í hendur ákveðins/ákveðinna ríkisstofnana/embætta í þeim tilgangi að flýta afgreiðslu og stofnun nýrra fasteigna og tryggja samræmda framkvæmd. Er breytingin í samræmi við markmið frumvarpsins um aukna hagræðingu og skilvirkni með tilfærslu verkefna þeirra aðila sem koma að húsnæðismálum.

Um 6. gr.

Með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna voru gerðar þær breytingar að stofnskjál er ekki lengur forsenda skráningar í fasteignaskrá. Lagt er til að 3. mgr. 17. gr. laganna verði breytt í samræmi við það.

Um 7. gr.

Þar sem lagt er til að verkefni sem snúa að fasteignaskrá verði flutt til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er ekki ástæða til þess að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tilkynni Þjóðskrá Íslands um útgáfu byggingarleyfa.

Um 8. gr.

Í ákvæðinu er lagt til nýtt ákvæði 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna sem snýr að gjaldskrá fyrir aðgang og skráningu í fasteignaskrá. Um er að ræða sameiningu á gildandi 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, og ákvæðinna atriða í 5. gr. laga um

Þjóðskrá Íslands, nr. 70/2018, sem gildandi gjaldskrá vegna fasteignaskrár byggist á. Að öðru leyti vísast í 3. kafla um þetta atriði.

Um 9. gr.

Í ákvæðinu er lagt til að felld séu brott ákvæði til bráðabirgða sem sett voru tímabundið vegna gjaldheimtu og er sá tími liðinn. Umrædd gjöld hafa enda verið innheimt á grundvelli heimildar í 24. gr. laganna og gjaldskrár sem ráðuneytið setur samkvæmt ákvæðinu.

Um 10. og 11. gr.

Í ákvæðunum eru lagðar til breytingar á lögum um Þjóðskrá Íslands þar sem felld eru brott þau ákvæði laganna sem snúa að framkvæmd laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, þar sem lagt er til að þau verkefni verði flutt til Húsnæðis og mannvirkjastofnunar. Ákvæðin þarfnast ekki skýringa en vísað er til almenns hluta greinargerðar.

Um 12. gr.

Í ákvæðinu er lagt til að við 2. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, sem fjallar um hlutverk stofnunarinnar, bætist ný málsgrein þar sem fjallað verði um fasteignaskrá og verkefni tengd lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Ákvæðið er samhljóða gildandi b-lið 3. mgr. 3. gr. laga um Þjóðskrá Íslands, nr. 70/2018, sem felld er brott í b-lið 10. gr. frumvarpsins.

Um 13. gr.

Í ákvæðinu er lagt til að lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, verði bætt inn í upptalningu 1. mgr. 3. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, en þar eru talin upp þau lög sem gilda um verkefni stofnunarinnar.

Um 14. gr.

Þarfnast ekki skýringar.

Um 15. gr.

Í ákvæðinu er að finna breytingar sem gera þarf á öðrum lögum vegna frumvarpsins og er aðallega lagt til að í stað Þjóðskrár Íslands komi Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í ýmsum lögum nema með eftirfarandi undantekningum.

Í 6. tölul. er lagt til að 2. másl. 61. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010, verði felldur brott. Í ákvæðinu er fjallað um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli starfrækja rafrænt gagnasafn fyrir upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt og í 2. másl. ákvæðisins er mælt fyrir um að Þjóðskrá Íslands hafi aðgang að gagnasafninu. Í ljósi tilfærslunnar er ekki lengur þörf á því að Þjóðskrá Íslands hafi aðgang að gagnasafninu og er því lagt til að málsliðurinn verði felldur brott.

Í 10. tölul. er lagt til að í a-lið 1. mgr. 8. gr. laga um Bjargráðasjóð, nr. 49/2009, verði vísað til laga um skráningu og mat fasteigna í stað laga um Þjóðskrá Íslands. Í ákvæðinu er fjallað um að Bjargráðasjóður skuli veita einstaklingum og félögum fjárhagsaðstoð til að bæta meiri háttar tjón á gjaldskyldum fasteignum samkvæmt skilgreiningu laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, og laga um Þjóðskrá Íslands. Réttara er í þessu tilviki að vísa til laga um skráningu og mat fasteigna en þar er að finna skilgreiningar á fasteignum.

Í b-lið 11. og 12. tölul. er lagt til að fellt verði brott ákvæði til bráðabirgða í lögum um lögheimili, nr. 80/2018, og lögum um brunatryggingar, nr. 48/1994. Um er að ræða ákvæði sem sett voru með tímabundinn gildistíma og er sá tími liðinn.

#### Um ákvæði til bráðabirgða I.

Í ákvæðinu er kveðið á um að öll störf hjá Þjóðskrá við verkefni sem unnin eru á grundvelli laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, verði lögð niður við gildistöku laga þessara, verði frumvarpið óbreytt að lögum, og öllum þeim starfsmönnum sem sinna umræddum störfum og eru í starfi við gildistöku laganna verði boðið starf hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Gert er ráð fyrir að leitast verði við að bjóða starfsmönnum að sinna svipuðum verkefnum og þeir hafa áður sinnt en jafnframt verður þó að hafa hliðsjón af óhjákvæmilegum breytingum sem fylgja breyttri verkefnaskipan.

#### Um ákvæði til bráðabirgða II.

Lagt er til að ráðherra skipi starfshóp til að undirbúa flutning á kerfi þinglýsingabókar fasteigna frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir til sýslumanna og endurskoða skuli ákvæði laga um skráningu og mat fasteigna sem varða þinglýsingarluta fasteignaskrár fyrir lok árs 2023. Að öðru leyti vísast til umfjöllunar í 3. kafla um þetta atriði.