

## Frumvarp til laga

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

(Lagt fyrir Alþingi á 145. löggjafarþingi 2015–2016.)

1. gr.

Í stað fjárhæðarinnar „850“ í 3. mgr. 24. gr. kemur 1.050.

2. gr.

*Greinarfyrirsögn.*

3. málslíður 3. gr. 22. gr. laganna, sbr. 5. gr. laga nr. 77/2010, orðast svo:

Þjóðskrá Íslands er heimill aðgangur að skattframtölum til að sannreyna upplýsingar um fasteignir eða afla þeirra, þ.m.t. varðandi þá þætti sem lúta að ákvörðun matsverðs fasteigna.

3. gr.

*Gildistaka.*

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

#### **I. Inngangur.**

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, með síðari breytingum, sem annars vegar lúta að því að tryggja rétta framkvæmd við ákvörðun matsverðs fasteigna, og hins vegar er lögð til hækkun á gjaldi fyrir rafræn veðbandayfirlit til samræmis við vísitöluhækkun.

Frumvarpið er unnið í innanríkisráðuneytinu í samráði við Þjóðskrá Íslands.

#### **II. Tilfni og nauðsyn lagasetningar.**

Með lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna var tilhögun fasteignamats breytt og m.a. tekin upp svokölluð tekjuaðferð við mat fasteigna, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna. Þjóðskrá Íslands hefur vakið athygli á því að stofnunin hefur

ekki aðgang að fullnægjandi upplýsingum er lúta að ákvörðun matsverðs fasteigna og er því í frumvarpinu lögð til breyting á 22. gr. laganna er varðar aðgang stofnunarinnar að upplýsingum úr skattframtölum. Breytingarnar eru forsenda þess að stofnunin hafi fullnægjandi upplýsingar svo hægt sé að meta rétt matsverð fasteigna með tekjuaðferð, sbr. 2. mgr. 27. gr. og þar með tryggja sem réttasta skráningu og samræmi við framkvæmd fasteignamats.

Þá er jafnframt lögð til til hækkun á gjaldi fyrir rafræn veðbandayfirlit til samræmis við vísitöluhækkun en gjaldið hefur verið óbreytt frá árinu 2012 sem er ekki í samræmi við hækkun á vísitölu neysliverðs né launavísitölu. Hækkunin er nauðsynleg svo hægt sé að standa undir rekstri heildarfasteignarskrár, þ.m.t. þinglýsingakerfi.

### III. Meginefni frumvarpsins.

Frumvarpið felur í sér breytingar á 22. og 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, með síðari breytingum. Í 22. gr. laganna er fjallað um heimildir Þjóðskrár Íslands til aðgangs að gögnum við ákvörðun matsverðs fasteigna, en í 24. gr. er fjallað um fjármögnun á starfsemi Þjóðskrár Íslands. Að öðru leyti vísast til skýringa með einstökum greinum frumvarpsins.

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

Gerð frumvarpsins gaf ekki tilefni til þess að skoða sérstaklega samræmi við stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar, enda er ekki um efnislegar breytingar að ræða. Þjóðskrá Íslands hefur nú þegar heimild til þess að fá upplýsingar úr skattframtölum, aftur á móti hefur Ríkisskattstjóri ekki talið þá lagaheimild nægjanlega til þess að stofnunin fái jafnframt aðgang að upplýsingum um fylgigögn skattframtala, þ.á m. upplýsingar um leigutekjur af fasteignum.

### V. Samráð og mat á áhrifum.

Frumvarpið varðar fyrst og fremst eigendur fasteigna þar sem gangverð er ekki þekkt. Þá hefur frumvarpið áhrif á þá sem nýta sér þjónustu Þjóðskrár Íslands við miðlun upplýsinga úr fasteignaskrá, þ.e. rafræn veðbandayfirlit en þar sem hækkunin er í samræmi við hækkun vísitölu verður ekki séð að hækkunin hafi umtalsverð áhrif. Frumvarpið var einnig birt á vef innanríkisráðuneytisins til umsagnar.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### Um 1. gr.

Gjaldi fyrir rafræn veðbandayfirlit, sem innheimt er skv. 24. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, með síðari breytingum, er ætlað að standa straum af þeim kostnaði sem hlýst af því að veita þá þjónustu sem felst í að reka þinglýsingakerfi og miðla upplýsingum úr því, þ.e. rafræn veðbandayfirlit.

Gjald fyrir rafræn veðbandayfirlit, 850 kr., hefur staðið óbreytt frá árinu 2012. Vísitala neysliverðs hefur hækkað um 14% frá 2012 þegar horft er til þróunar vísitölu neysliverðs og þjóðhagsspár Hagstofunnar um hækkanir á vísitölu neysliverðs á árunum 2015 og 2016. Launavísitalan hefur hækkað um 30% frá 2012 þegar tekið er mið af þjóðhagsspá

Hagstofunnar um hækkanir á launavísitölu á 2015 og framt til 2016. Kostnaður hefur því aukist umtalsvert án þess að tekjur af gjaldtöku hafi staðið undir þjónustunni.

Í ljósi þessa er lagt til að gjaldið hækki úr 850 kr. í 1.050 kr. og þannig fái fjármagn sem varið verður í þróun og rekstur heildarfasteignaskrár, þ.m.t. þinglýsingakerfis og viðvarandi þróun, innleiðingu og rekstur starfs- og upplýsingakerfa sýslumannsembætta. Með frumvarpi þessu er stuðlað að því að á hverju ári verði tiltækir fjármunir til þessara verkefna. Í frumvarpinu er lagt til að gjald fyrir vélrænar fyrirsurnir úr þinglýsingabók verði hækkað í 1.050 kr. og það renni óskipt til Þjóðskrár Íslands, eins og verið hefur.

Í greinargerð laga nr. 181/2011 um breytingu á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, segir að um fjórðungi gjaldsins skuli varið í viðvarandi þróun og rekstur upplýsingakerfa sýslumannsembætta, sem höfðu verið án fastra fjárveitinga, og kerfi þeirra komin til ára sinna og úrelt. Embætti sýslumanna vinna með fjölda málaflokka og er starfrækt sértækt tölvukerfi um þá flesta sem þjónar málsmeðferð hvers þeirra samkvæmt lögum. Á undanförunum árum hefur verið unnið að endurgerð upplýsinga- og starfskerfa á sviði nauðungarsölu og aðfaragerða og er gerð dánarbúskerfis langt komin. Greiningarvinnu fyrir nýtt sífjakerfi er lokið og hönnun og forritun á næsta leiti. Stöðugar kröfur eru um umbætur í starfskerfum sýslumanna, m.a. vegna tenginga milli hinna ýmsu kerfa stjórnvalda, til að þjóna meiri rafrænni gagnvirkni, meiri sjálfvirkni s.s. í villuprófunum, aukinni dreifskráningu og stöðugri vöktun netöryggismála.

Tekjuaukinn vegna hækkunar gjaldsins er reiknaður um 40 m.kr. Mun hann verða notaður til að vinna áfram að endurgerð, rekstri og innleiðingu á starfs- og upplýsingakerfum sýslumanna og Þjóðskrár Íslands áfram tryggð sú fjármögnun sem af gjaldinu hefur leitt til þróunar og reksturs fasteignaskrár.

#### Um 2. gr.

Frá árinu 2009 hefur Þjóðskrár Íslands verið falið að endurmeta allar fasteignir 31. maí ár hvert og tekur nýtt fasteignamat gildi 31. desember sama ár. Áður fór fram árlegur framreikningur fasteignamats. Aðdragandi breytinga úr framreikningi yfir í árlegt endurmat var sá að árið 2006 skipaði fjármálaráðuneytið starfshóp til að fara heildstætt yfir tilhögun fasteignaskráningar og fasteignamats á vegum hins opinbera. Í skýrslu hópsins frá 2007 segir m.a. að þáverandi aðferð við árlegan framreikning sé ófullkomin enda feli hann í sér að fasteignamat breytist jafnt um sömu prósentu á öllum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á gangverði einstakra eigna eða flokki eigna. Aðferðin endurspeglir þannig ekki árlega verðþróun einstakra eigna með nægilega tryggum hætti sem aftur valdi ójafnræði milli fasteignaeigenda.

Með árlegu endurmati fasteignamats er stöðugt unnið að því að bæta aðferðafræði fasteignamatsins. Við ákvörðun matsverðs fasteignar koma þrjár matsaðferðir helst til greina, markaðsaðferð, tekjuaðferð og markaðsleiðrétt kostnaðaraðferð. Misjafnt er eftir tegundum fasteigna hvaða aðferðir henta best til að reikna út matsverð sem telja verður sem næst gangverði eignanna. Við beitingu allra matsaðferðanna er horft til kaupsamninga sem vísbendingar um gangverð. Tekjuaðferð notar leigutekjuöflunarhæfni sem grunn og er því stuðst við kaup- og leigusamninga til þess að meta gangverð sem var tekin upp fyrir verslunar-, skrifstofu- og léttar iðnaðareignir. Þá er miðað við kaupsamninga til þess að finna tölfraðilegar vísbendingar um gangverð. Markaðsleiðrétt kostnaðarmatið notar afskrifaðan byggingarkostnað sem grunn og miðar síðan við kaupsamninga til þess að umbreyta afskrifuðum byggingarkostnaði í gangverð. Markaðsaðferð styðst við kaupsamninga beint.

Á árinu 2009 var tekin upp ný aðferðarfræði, markaðsaðferð, í fasteignamati íbúðarhúsnæðis. Þjóðskrá Íslands hefur um langt árabil haldið kaupverðsskrá sem grundvallast á upplýsingum úr öllum þinglýstum kaupsamningum fasteigna en þeim kaupsamningum er nánast undantekningalaust þinglýst.

Á tímum árlegs framreiknings fasteignamats hafði gangverð eigna hjá sumum sveitarfélögum eða svæða innan þeirra breyst úr takti við heildarþróun í landinu og framreikningsaðferðin þannig myndað skekkju í mati á atvinnuhúsnæði. Því var í endurmatinu 31. maí 2014 tekin upp tekjuaðferð, þar sem reiknað er með að tekjuöflunarhæfni fasteignar gefi vísbendingu um gangverð hennar, fyrir þær atvinnueignir þar sem virkur leigumarkaður ríkir.

Tekjuaðferðin grundvallast á lagabreytingu á 2. mgr. 27. gr. laganna árið 2008 en þá var sett inn heimild til að nýta upplýsingar um tekjur af fasteignum til ákvörðunar fasteignamats þegar gangverð væri ekki þekkt. Þjóðskrá Íslands heldur leiguverðsskrá sem stuðst er við í þessum tilgangi. Sú skrá þjónar ekki hlutverki sínu til fulls þar sem ekki er fyrir hendi lagaskylda til þinglýsingar á leigusamningum og fasteignaeigendur eru oft á tíðum tregir til þess að láta stofnuninni í té upplýsingar um leigu eða leigutekjur. Embætti ríkisskattstjóra berast leigusamningar á grundvelli reglugerðar númer 577/1989, er heimilar lögaðilum að fá endurgreiddan virðisaukaskatt af byggingu og endurbótum húsnæðis. Því er lagt til að Þjóðskrá Íslands verði veittur aðgangur að upplýsingum úr skattframtölum og þeim leigusamningum sem ríkisskattstjóri hefur í vörslu sinni. Gögnin yrðu ávallt vistuð hjá ríkisskattstjóra en nálgast mætti upplýsingar úr leigusamningum með skönnun þeirra og skráningu upplýsinga í leiguverðsskrá.

Um 3. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

### **Fylgiskjal.**

*Fjármála- og efnahagsráðuneyti,  
skrifstofa opinberra fjármála:*

**Umsögn um frumvarp til laga um ...**