

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.

24. gr. laganna orðast svo:

Eftirgreindir aðilar skulu greiða Fasteignamati ríkisins gjald fyrir afnot af mati stofnunarinnar:

- a. Sveitarfélög skulu greiða fasteignamatsgjald fyrir afnot af fasteignamati og kerfi til álagningar fasteignaskatta og fasteignagjalda. Skal gjald þetta nema 0,007% af heildarfasteignamati í sveitarfélaginu 31. desember ár hvert.
- b. Húseigendur skulu greiða brunabótamatsgjald vegna notkunar brunabótamats til vátrygginga og annarra trygginga hagsmuna húseigenda. Skal gjald þetta nema 0,0037% af brunabótamati hvers húseignar. Skal vátryggingafélag innheimta gjaldið samhliða innheimtu brunatryggingariðgjalda og skila því til Fasteignamats ríkisins eigi síðar en 45 dögum eftir gjalddaga.

Fasteignamati ríkisins er heimilt að vinna úr og láta í té upplýsingar úr Landskrá fasteigna gegn gjaldi sem rennur til stofnunarinnar samkvæmt gjaldskrá sem fjármálaráðherra staðfestir.

2. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2008.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Efni frumvarps þessa er byggt á niðurstöðum starfshóps sem fjármálaráðuneytið skipaði samkvæmt tilnefningu ráðuneyta, sveitarfélaga og hagsmunaaðila 26. október 2006. Starfshópnum var ætlað að fara heildstætt yfir núverandi tilhögun við fasteignaskráningu og fasteignamat á vegum hins opinbera og leggja mat á það hvort ástæða væri til að breyta núverandi skipan þessara mála. Í niðurstöðum starfshópsins er að finna tillögur sem snúa að bættri aðferðafræði við skráningu og mat fasteigna auk tillagna að fjármögnun þessa kerfis. Þegar er hafin vinna innan ráðuneytisins og Fasteignamats ríkisins við útfærslur á tillögum nefndarinnar er snúa að bættri framkvæmd við skráningu og mat fasteigna og má búast við að á vorþingi verði lagt fram frumvarp til laga vegna þeirra breytinga.

Þar sem umsýslugjald það sem lagt var á húseigendur til að halda og þróa Landskrá fasteigna fellur niður um næstu áramót er hins vegar nauðsynlegt að marka stofnuninni nýja

gjaldstofna fyrir þann tíma. Við þær breytingar sem lagðar eru til með frumvarpi þessu er gengið út frá þremur meginforsendum.

Í fyrsta lagi sé því verkefni nú lokið að koma á fót sérstakri skrá, Landskrá fasteigna. Verkefnið fólst í því að Fasteignamat ríkisins héldi eina fasteignaskrá fyrir allt landið þar sem hlutverkaskipting skráningaraðila væri skýr og stuðlað yrði að einskráningu upplýsinga með hagkvæmni heildarinnar að leiðarljósi. Stór þáttur þessa verkefnis var að samræma skráningu fasteigna í þinglýsingabókum sýslumanna og fasteignamatsskrá, leiðrétta misræmi á milli þessara tveggja skráa og halda síðan utan um báðar skrárnar í sama kerfinu. Var Landskrá fasteigna lögleidd í ársbyrjun 2001 og hefur skráin verið í uppbyggingu og notkun síðan með ágætum árangri. Við tekur almenn þróun skrárinnar með tilliti til breyttra þarfa í þjóðfélaginu auk almenns reksturs kerfisins. Í öðru lagi er gengið út frá því í frumvarpinu að draga megi talsvert úr heildarkostnaði við rekstur Fasteignamats ríkisins þar sem fyrrnefndu verkefni er nú lokið. Í þriðja lagi verði gengið út frá því sjónarmiði starfshópsins að reynt yrði að skipta kostnaði við rekstur Landskrárinnar niður á þá aðila sem hagsmuni hafa af notkun og vinnslu upplýsinganna.

Megintekjustofnar Fasteignamats ríkisins til þessa hafa verið gjöld sem sveitarfélög hafa greitt fyrir afnot af fasteignamati stofnunarinnar, sérstakt umsýslugjald sem lagt var á húseigendur til að halda og þróa Landskrá fasteigna auk þeirra tekna sem stofnunin hefur aflað með sölu upplýsinga. Það sem upp á hefur vantað í rekstri stofnunarinnar hefur verið fjármagnað í fjárlögum.

Áætlað er að álagðir fasteignaskattar og fasteignagjöld sveitarfélaga fyrir árið 2007 nemi rúmum 31 milljarði kr. Eignarskattar hafa verið felldir niður og áformað er að sá hluti stimpilgjalds sem byggist á fasteignamati og nemur um 1,4 milljörðum kr. verði felldur niður á kjörtímabilinu. Um árabíl hafa sveitarfélög greitt Fasteignamati ríkisins gjald fyrir fasteignamatsskrá samkvæmt gjaldskrá sem nemur 0,0056% af heildarfasteignamati í sveitarfélagi 31. desember ár hvert. Sú breyting var gerð á lögum um tekjustofna sveitarfélaga í lok árs 2005 að álagning fasteignaskatta og fasteignagjalda færðist í Landskrá fasteigna frá og með árinu 2007 og sveitarfélögin gátu þar með hætt að halda sérstakar álagningarskrár til þessara nota. Gjald sveitarfélaga til Fasteignamats ríkisins breyttist þó ekki í tengslum við þessar breytingar þrátt fyrir aukinn tilkostnað stofnunarinnar og það mikla hagræði sem sveitarfélögin hafa af þessu fyrirkomulagi.

Þegar brunatryggingar voru gefnar frjálssar 1994 og Fasteignamati ríkisins var falið að halda brunabótamatsskrá og annast framkvæmd brunabótamats að hluta, var sérstakt umsýslugjald tekið upp til að standa straum af því. Gjaldið, sem nam 0,0025% af brunabótamati hverrar húseignar, var greitt af eiganda hennar og rann til stofnunarinnar. Í frumvörpum sem mörkuðu stofnun Landskrár fasteigna og lögð voru fyrir 125. löggjafarþing 1999–2000 var lagt til að umsýslugjald yrði hækkað ótímabundið í 0,01% til að standa straum af Landskránni. Í meðförum Alþingis var gjaldið hækkað tímabundið að tillögu meiri hluta efnahags- og viðskiptanefndar í fjögur ár, 2001–2004, til þess að standa straum af kostnaði Fasteignamats ríkisins við að uppfæra og halda Landskrá fasteigna. Við það var miðað af hálfu nefndarinnar að uppbygging og gerð skrárinnar yrði tímabundið verkefni og í hlut eigenda fasteigna kæmi að greiða fyrir gerð hennar en eftir það yrði henni markaður annar tekjustofn. Þar sem ljóst þótti að framangreindu tímatakmarki yrði ekki náð innan fjögurra ára var gjald þetta framlengt í tvö ár á 131. löggjafarþingi 2004–2005 og um eitt ár á 133. löggjafarþingi 2006–2007. Sú skoðun kom fram bæði í meðförum efnahags- og viðskiptanefndar og í umræðum á Alþingi að þrátt fyrir að umsýslugjaldið stæði undir þörfu og mikilvægu verkefni

væri ósanngjarnt að húseigendur bæru einir kostnaðinn af því. Eðlilegt væri að hagsmunaaðilar bæru kostnað af þessari starfsemi, svo sem þeir sem notuðu upplýsingar úr skránni í atvinnustarfsemi sinni, matsfjárhæðir til skattlagningar og viðskipta eða hefðu hagsmuni af skráningu í fasteignaskrá.

Miðað við fjárhagsáætlun Fasteignamats ríkisins fyrir árið 2007 nema heildarútgjöld stofnunarinnar um 715 millj. kr. Þar sem uppbyggingu Landskrár fasteigna telst nú vera formlega lokið og við tekur almennur rekstur skrárinnar er talið unnt að lækka heildarútgjöld stofnunarinnar nokkuð á næstu árum. Við yfirferð fjármálaráðuneytisins á áætlunum stofnunarinnar liggur fyrir að ráðuneytið telur að ná megi rekstrargjöldum hennar niður um 75 millj. kr. eða í u.þ.b. 640 millj. kr. frá og með árinu 2008, einkum vegna verkloka við uppbyggingu og samhæfingu Landskrár fasteigna. Samkvæmt áætlun Fasteignamatsins á kostnaði við einstaka meginþætti í starfseminni sem er skráning fasteigna, fasteignamat og brunabótamat, auk hlutfallslegrar skiptingar sameiginlegs kostnaðar, er hlutur fasteignamats í heildarútgjöldum stofnunarinnar u.þ.b. 35%, hlutur brunabótamats um 25%, og hlutur skráningar og þinglýsingarþáttar fasteigna um 40%.

Í samræmi við skýrslu starfshóps og þann vilja sem komið hefur fram á Alþingi er lagt til að umsýslugjaldið, sem nú er u.þ.b. 350 millj. kr., verði ekki endurnýjað í núverandi mynd og tekjustofnar Fasteignamats ríkisins endurskoðaðir á þá leið að þeir sem hafi hagsmuni af skráningu í fasteignaskrá og af notkun upplýsinga úr skránni beri kostnað við hana.

Í samræmi við framangreint eru lagðir til eftirfarandi tekjustofnar til að standa straum af rekstri og þróun Landskrár fasteigna.

Í fyrsta lagi er gert ráð fyrir að hvert sveitarfélag greiði stofnuninni árlegt gjald fyrir afnot af fasteignamati og nemi gjaldið 0,007% af heildarfasteignamati í sveitarfélaginu ár hvert í stað 0,0056% eins og nú er. Ljóst er að mikilvægi fasteignamats sem gjaldstofns fyrir sveitarfélög hefur aukist mjög á síðustu árum en minnkað að sama skapi sem gjaldstofn fyrir ríkið við niðurfellingu eignarskatta og fyrirhugaða niðurfellingu stimpilgjalds. Áætlaðar tekjur af þessu gjaldi nema um 259 millj. kr. Vega verður þessa hækkun á gjaldinu á móti þeim sparnaði sem sveitarfélögin hafa af því að geta hætt rekstri sérstakra álagningarskráa fasteignaskatta og fasteignagjalda og nýtt Landskrá fasteigna þess í stað. Að teknu tilliti til þess auk þeirra breytinga sem sveitarfélög hafa kallað eftir á skráningu og mati fasteigna og verið er að útfæra um þessar mundir er ólíklegt að um raunverulega útgjaldaaukningu verði að ræða hjá sveitarfélögum.

Í öðru lagi er lagt til að váttryggingafélögin innheimti sérstakt brunabótamatsgjald af húseigendum. Markmið brunatryggingarskyldu húseigna hér á landi er fyrst og fremst að gæta hagsmuna húseiganda. Jafnan hefur verið við það miðað að húseigandi bæri ábyrgð á því að eign hans væri virt til brunabótamats og hann greiddi fyrir slíkt mat. Brunabótamatið er ekki einungis grundvöllur brunatryggingar húseigna heldur einnig grundvöllur viðlagatryggingariðgjalds og gjalds til ofanflóðasjóðs sem hvort tveggja er til hagsbóta húseigendum. Með hliðsjón af skiptingu kostnaðar Fasteignamats ríkisins sem lögð er til grundvallar í frumvarpi þessu er lagt til að gjald þetta verði 0,0037% af brunabótamati fasteigna. Á móti fellur þá alfarið niður 0,01% umsýslugjald af sama gjaldstofni sem húseigendur hafa einir þurft að bera á undanförunum árum og gjald húseigenda lækkar þar með um 63% frá því sem nú er. Áætlaðar tekjur af brunabótamatsgjaldi nema um 141 millj. kr.

Í þriðja lagi er lagt til að til Fasteignamats ríkisins renni tekjur sem stofnunin hefur af vinnslu og sölu upplýsinga úr Landskrá fasteigna samkvæmt gjaldskrá, m.a. vegna uppflett-

ingar upplýsinga úr skránni eins og verið hefur. Áætlað er að tekjur af þessum liðum nemi um 80 millj. kr.

Varðandi fjármögnun Fasteignamats ríkisins að öðru leyti er gert ráð fyrir að það sem eftir stendur verði fjármagnað með hefðbundnum hætti í formi framlaga í fjárlögum.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

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

Með frumvarpinu eru lagðar til breytingar á ákvæðum er lúta að fjármögnun á starfsemi Fasteignamats ríkisins. Umsýslugjald það sem lagt var á húseigendur til að halda og þróa Landskrá fasteigna fellur niður um næstu áramót og þess vegna er nauðsynlegt að marka stofnuninni nýja gjaldstofna fyrir þann tíma. Við þær breytingar sem lagðar eru til með frumvarpi þessu er gengið út frá þremur meginforsendum.

Í fyrsta lagi sé því verkefni nú lokið að koma á fót sérstakri skrá, Landskrá fasteigna. Verkefnið fólst í að Fasteignamat ríkisins héldi eina fasteignaskrá fyrir allt landið þar sem hlutverkaskipting skráningaraðila væri skýr og stuðlað yrði að einskráningu upplýsinga með hagkvæmni heildarinnar að leiðarljósi. Var Landskrá fasteigna lögleidd í ársbyrjun 2001 og hefur skráin verið í notkun síðan með ágætum árangri. Við tekur almenn þróun skrárinnar með tilliti til breyttra þarfa í þjóðfélaginu auk almenns reksturs kerfisins. Í öðru lagi er gengið út frá því í frumvarpinu að draga megi talsvert úr heildarkostnaði vegna reksturs Fasteignamats ríkisins þar sem fyrrnefndu verkefni er nú lokið. Í þriðja lagi verði gengið út frá því sjónarmiði að reynt yrði að skipta kostnaði vegna reksturs Landskrárinnar niður á þá aðila sem hagsmuni hafa af notkun og vinnslu upplýsinganna.

Í samræmi við framangreint eru með frumvarpinu lagðir til eftirfarandi tekjustofnar til að standa straum af rekstri og þróun Landskrár fasteigna.

Í fyrsta lagi er gert ráð fyrir að hvert sveitarfélag greiði stofnuninni árlegt gjald fyrir afnot af fasteignamati og nemi gjaldið 0,007% af heildarfasteignamati í sveitarfélaginu ár hvert í stað 0,0056% eins og nú er. Ljóst er að mikilvægi fasteignamats sem gjaldstofns fyrir sveitarfélög hefur aukist mjög á síðustu árum en minnkað að sama skapi sem gjaldstofn fyrir ríkið við niðurfellingu eignarskatta og fyrirhugaða niðurfellingu stimpilgjalds. Áætlaðar tekjur af þessu gjaldi nema um 259 m.kr. Vega verður þessa hækkun á gjaldinu á móti þeim sparnaði sem sveitarfélögin hafa af því að geta hætt rekstri álagningarskráa fasteignaskatta og fasteignagjalda og nýtt Landskrá fasteigna í stað þess. Að teknu tilliti til þess auk þeirra breytinga sem sveitarfélög hafa kallað eftir á skráningu og mati fasteigna og verið er að útfæra um þessar mundir er hæpið að um raunverulega útgjaldaaukningu verði að ræða hjá sveitarfélögum.

Í öðru lagi er lagt til að váttryggingarfélögin innheimti sérstakt brunabótamatsgjald af fasteignaeigendum. Markmið brunatryggingarskyldu fasteigna hér á landi er fyrst og fremst að gæta hagsmuna húseigandans. Í lögum hefur jafnan verið við það miðað að húseigandinn bæri ábyrgð á því að eign hans væri virt til brunabótamats og hann greiddi fyrir slíkt mat.

Lagt er til að gjald þetta verði 0,0037% af brunabótamati húseigna. Áætlaðar tekjur af þessu gjaldi nema um 141 m.kr. Á móti fellur þá alfarið niður 0,01% umsýslugjald af sama gjaldstofni sem húseigendur hafa einir þurft að bera á undanförunum árum.

Í þriðja lagi er lagt til að til Fasteignamats ríkisins renni tekjur sem stofnunin hefur af vinnslu og sölu upplýsinga úr Landskrá fasteigna samkvæmt gjaldskrá m.a. vegna uppflettingar upplýsinga úr skránni eins og verið hefur.

Miðað við fjárhagsáætlun Fasteignamats ríkisins fyrir árið 2007 nema heildarútgjöld stofnunarinnar um 715 m.kr. Þar sem uppbyggingu Landskrár fasteigna telst nú vera formlega lokið og við tekur almennur rekstur skrárinnar er talið unnt að lækka heildarútgjöld stofnunarinnar nokkuð á næstu árum. Við yfirferð fjármálaráðuneytisins á áætlunum stofnunarinnar liggur fyrir að ráðuneytið telur að ná megi rekstrargjöldum hennar niður um 75 m.kr. eða í u.þ.b. 640 m.kr. frá og með árinu 2008, einkum vegna verkloka við uppbyggingu og samhæfingu Landskrár fasteigna. Samkvæmt áætlun Fasteignamatsins á kostnaði við einstaka meginþætti í starfseminni sem er skráning fasteigna, fasteignamat og brunabótamat, auk hlutfallslegrar skiptingar sameiginlegs kostnaðar, er hlutur fasteignamats í heildarútgjöldum stofnunarinnar u.þ.b. 35%, hlutur brunabótamats um 25%, og hlutur skráningar og þinglýsingarþáttar fasteigna um 40%.