

**Ed.** **536. Frumvarp til laga** [99. mál]  
um skráningu og mat fasteigna.

(Eftir 2. umr. í Ed., 8. apríl.)

**I. KAFLI**

**Markmið, skilgreiningar og söfnun skráningaratriða.**

**1. gr.**

Halda skal skrá um allar fasteignir í landinu þar sem fram komi upplýsingar um eiginleika eignanna og rétt til þeirra. Hverja fasteign skal meta til verðs eftir

því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögum þessum.

Skráin skal vera tæk til skýrsluvélagavinnslu sem gerir mögulega frekari úrvinnslu þeirra skráningar- og matsupplýsinga sem skráin geymir.

#### 2. gr.

Fasteign skv. lögum þessum telst vera annað tveggja:

1. Land, þ. e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind.
2. Mannvirki, þ. e. hvert það mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt, með hliðsjón af þeim rétti til lands sem mannvirkinu fylgir.

Ef um er að ræða sérgreindan eignarrétt eða sérstaka notkun einstakra hluta mannvirkja, sem eðlilegt er að skoða sem sjálfstæðar eindir, skal samkvæmt lögum þessum farið með slíka eignarhluta sem fasteignir, enda liggja skipting og eignarhlutföll fyrir í þinglýstum heimildum.

#### 3. gr.

Skráning skv. 1. gr. á fasteignum skv. 2. gr. skal fela í sér nýjustu upplýsingar, sem á hverjum tíma eru tiltækar og fasteignina varða, auk nauðsynlegra greinitalna hvernar fasteignar. Setja skal í reglugerð ákvæði um söfnun og skráningu upplýsingaatriða svo og um helstu skrár gefnar út á grundvelli þeirra.

#### 4. gr.

Upplýsingar skv. 3. gr. skulu skráðar og skráningu þeirra breytt þegar landsstærðir breytast, notkun lands breytist, svo sem við gerð lóðarsamnings eða úthlutun lóðar, en ella á byggingartíma mannvirkis, þegar mannvirki er tekið í notkun og loks þegar mannvirki er breytt eða eytt.

Upplýsingar skulu einnig skráðar við eignaskipti eða breytingu á notkun eignar svo og umráðum eignar, sbr. 12. gr. Heimilt er að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar, þ. á m. um hve oft fasteignir skuli skoðaðar af Fasteignamati ríkisins.

#### 5. gr.

Skráningaraðila er heimilt að höfðu samráði við viðkomandi stjórnvöld að takmarka söfnun og skráningu upplýsinga um einstakar eignir eða tegundir eigna séu eignir þess eðlis að slík upplýsingasöfnun er erfið og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

Fasteignamati ríkisins ber að annast gerð og samræmingu hvers konar greinitalnakerfa sem notuð eru um fasteignir við skráningu þeirra, þar með talin gerð staðgreinitölukerfis (matrikel) sem taki til landsins alls. Heimilt er að skylda fasteignaeigendur til að sjá um auðkenningu fasteigna samkvæmt greinitalnakerfi Fasteignamats ríkisins.

## II. KAFLI

### Skipulag og stjórn.

#### 6. gr.

Gerð og viðhald þeirrar skráningar, sem um ræðir í lögum þessum, annast sérstök ríkisstofnun sem nefnist Fasteignamat ríkisins. Stofnunin starfar á ábyrgð fjármálaráðuneytisins og undir umsjón þess. Fasteignamat ríkisins er A-hluta stofnun skv. lögum nr. 52/1966, um ríkisbókhald, gerð ríkisreiknings og fjárlaga.

Ráðherra hefur heimild til að fela öðrum opinberum aðilum, þ. m. t. einstökum sveitarfélögum eða samstarfsstofnunum þeirra, skráningu fasteigna skv. lögum þessum, ef slík breyting þykir hagkvæm.

#### 7. gr.

Fasteignamat ríkisins starfar undir stjórn forstjóra sem ráðherra ræður til starfsins. Ráðherra ræður fast starfsfólk að fenginni umsögn forstjóra en forstjóri ræður starfsfólk til tímabundinna starfa og kaupir sérfræðilega aðstoð eftir því sem nauðsyn ber til og heimildir fjárlaga hverju sinni segja til um. Hann ákveður einnig innra skipulag stofnunarinnar að fengnu samþykki ráðherra.

#### 8. gr.

Við Fasteignamat ríkisins skal starfa ráðgefandi nefnd þeirra aðila sem nýta eða nýtt geta skrána við starfsemi sína. Í nefndinni skulu eiga sæti þrír fulltrúar Sambands íslenskra sveitarfélaga, þar af einn þeirra tilnefndur af Reykjavíkurborg, og einn fulltrúi frá hverjum eftirtalinna aðila:

Brunabótafélagi Íslands,  
Hús- og landeigendasambandi Íslands,  
Sambandi íslenskra viðskiptabanka,  
Landmælingum Íslands,  
Hagstofu Íslands,  
Þjóðhagsstofnun,  
Sambandi íslenskra tryggingafélaga og  
Skipulagsstjórn ríkisins.

Fasteignamat ríkisins getur veitt fleiri aðilum rétt til þátttöku í störfum nefndarinnar eftir því sem henta þykir.

Ráðgjafarnefnd skv. þessari grein er vettvangur fyrir umræður um hvað eina, sem varðar starfsemi Fasteignamats ríkisins. Nefndin gerir tillögur og ábendingar, eftir því sem henni þykir við þurfa, til forstjóra og ráðuneytis um viðfangsefni skrárinnar og lausn þeirra.

Fundi í ráðgjafarnefnd skal að jafnaði halda ekki sjaldnar en tvisvar á ári. Nefndin kys sér sjálf formann til tveggja ára í senn. Formaður kallar nefndina saman og stýrir fundum. Forstjóri Fasteignamats ríkisins skal sitja fundi nefndarinnar.

### III. KAFLI

#### Framkvæmd fasteignaskráningar.

#### 9. gr.

Viðkomandi sveitarstjórn er ábyrg fyrir að Fasteignamati ríkisins berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki, sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig, og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra.

Sveitarstjórn skal að jafnaði fela byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélags upplýsingagjöf um fyrrgreind atriði. Þar sem byggingafulltrúar eru ekki starfandi skal sveitarstjórn fela upplýsingagjöfina öðrum aðila í hendur að fengnu samþykki Fasteignamats ríkisins. Eigendum fasteigna er skylt að veita þær upplýsingar um fasteignir sem um er beðið.

Fasteignamat ríkisins kveður á um form, efni og tímasetningu þessarar upplýsingagjafar. Byggingafulltrúar eða aðrir, sem sveitarstjórn hefur falið upplýsingagjöf skv. 2. mgr., eru ábyrgir fyrir að upplýsingar séu efnislega réttar.

Sveitarstjórn getur lagt fyrir þá aðila, sem leggja teikningar og önnur gögn fyrir bygginganefnd, að skila þeim einnig í því formi sem Fasteignamat ríkisins ákveður.

Fasteignamat ríkisins getur leyst sveitarstjórnir undan ábyrgð skv. 1. mgr. á upplýsingasöfnun um einstakar tegundir fasteigna og lagt hana á aðra aðila, enda er opinberum stofnunum, sem slíkum upplýsingum safna á sínu verksviði, skylt að leggja Fasteignamati ríkisins til þær upplýsingar.

Fasteignamat ríkisins sendir hverju sveitarfélagi árlega skv. nánari ákvörðun í reglugerð skrá með nægum upplýsingum um fasteignir til að gengið verði úr skugga um að aðilar skv. 2. mgr. hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni.

#### 10. gr.

Fasteignamati ríkisins ber að hafa frumkvæði að samræmingu á gagnasöfnun um atriði, sem snerta fasteignir, og koma í veg fyrir tvíverknað í því efni.

#### 11. gr.

Fasteignamat ríkisins getur, hvenær sem það telur þörf á, látið endurskoða upplýsingar sem fyrir liggja um einstakar fasteignir, einstakar tegundir fasteigna eða fasteignir á tilteknum svæðum.

Slík endurskoðun skal jafnan fara fram ef sýnt er að upplýsingar í fasteignaskrá gefa ekki rétta lýsingu á fasteign eða fasteignum sem um ræðir.

Eigandi fasteignar eða annar aðili, sem telur sig eiga hagsmuna að gæta í lýsingu fasteignar eða mati, getur krafist endurskoðunar skv. 1. mgr. Séu þessir hagsmunir að mati stofnunarinnar svo miklir að réttlæti endurskoðun skal sú endurskoðun fara fram svo fljótt sem við verður komið.

Breyting á fasteignaskrá, hvernig sem til hennar er stofnað, skal tilkynnt skráðum eiganda fasteignar bréflega strax og slík breyting hefur verið gerð.

#### 12. gr.

Eigandi er ábyrgur fyrir tilkynningu til Fasteignamats ríkisins um breytingar á umráðum yfir skráðri eign sinni samkvæmt fasteignaskrá. Við eigendaskipti er fyrrverandi eigandi ábyrgur fyrir tilkynningu um þá breytingu.

Fasteignamat ríkisins kveður á um form og efni slíkra tilkynninga og er eigendum skylt að veita allar þær upplýsingar sem um er beðið.

Þinglýsingardómurum er við þinglýsingu afsala skylt að ganga úr skugga um, að tilkynningarskyldu hafi verið fullnægt, og hlutast til um gerð tilkynningar og sendingu ef þess gerist þörf. Fasteignasölum er einnig skylt í starfi sínu að stuðla að gerð slíkra tilkynninga og sendingu. Fasteignamati ríkisins er heimill aðgangur að skattframtölum til að sannreyna upplýsingar um fasteignir eða afla þeirra.

Fasteignamati ríkisins er heimilt að undirbúa og gefa út staðlaðar gerðir afsala, kaupsamninga og leigusamninga um fasteignir og fasteignaréttindi þar sem samrit viðkomandi skjals er sjálfkrafa fullnægjandi tilkynning til skrárinnar.

#### 13. gr.

Fasteignamati ríkisins ber að safna gögnum eftir föngum og vinna úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því. Eftir því sem við verður komið skulu niðurstöður þessara rannsókna birtar almenningi jafnóðum.

#### 14. gr.

Fasteignamat ríkisins veitir þeim, er þess óska, upplýsingar úr skránni og er jafnframt heimilt að veita þjónustu um úrvinnslu á þeim.

Verðlagning þessarar þjónustu skal miðast við endurheimtu kostnaðar Fasteignamats ríkisins, að því marki sem fjárlög á hverjum tíma gera ráð fyrir. Við verðlagningu þjónustu til sveitarfélaga skal tekið sérstakt tillit til upplýsingasöfnunar þeirra, sbr. 3. gr.

15. gr.

Opinberir aðilar, ríkisstofnanir, ríkisfyrirtæki, sveitarfélög og allar stofnanir þeirra skulu í öllum viðskiptum og í hvers konar verðmætisviðmiðunum nota upplýsingar fasteignaskrárinnar sem grundvöll viðskipta sinna eftir því sem við getur átt.

IV. KAFLI

Fasteignamat og framkvæmd þess.

16. gr.

Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:

1. Vegir, götur og torg í eign ríkisins eða sveitarfélaga, sem ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landssvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósastólpum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísingum, gjaldmælum og biðskýlum.
2. Hvers konar svæði í eign ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
3. Rafveitur, þ. á m. línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa á.
4. Vatnsveitur, þ. á m. brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólþveitur, þ. á m. skólþeiðslur og hreinsibrunnar.
5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs, skv. hafnalögum nr. 45/1973, eða ríkis og sveitarfélaga. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur slík mannvirki, þótt í eign framangreindra aðila sé.
6. Flugbrautir flugvallanna í eign opinberra aðila ásamt brautarljósum og öðrum búnaði flugbrauta, svo sem aðflugs- og landingartækjum, og enn fremur þau landssvæði umhverfis flugbrautir, sem eru ónýtanleg vegna flugumferðar.
7. Lönd, er í samræmi við gildandi reglur hafa verið ákveðin greftrunarstaðir manna, ásamt mannvirkjum, sem eru í beinum tengslum við það markmið.
8. Fjarskiptavirki í eign opinberra aðila, en meta skal þó eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir fjarskiptavirki, svo og lóðir eða lönd, sem fjarskiptavirki eða hús yfir þau standa á.
9. Vitar.
10. Ráðherra getur í reglugerð undanþegið ákveðnar fasteignir eða tegundir fasteigna fasteignamati.

17. gr.

Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

Sé slíkt gangverð sambærilegra eigna ekki þekkt skal skráð matsverð ákveðið eftir bestu fánalegri vitneskju um sambærilegt gangverð með hliðsjón af kostnaði við gerð mannvirkja, aldri þeirra, legu eignar með tilliti til samgangna, nýtingarmöguleikum, hlunnindum, jarðvegsgerð, gróðurfari, náttúrufegurð og öðrum þeim atriðum sem kunna að hafa áhrif á gangverð eignarinnar.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um mat fasteigna.

18. gr.

Við ákvörðun matsverðs skv. 17. gr. skal eftir föngum finna tölfræðilega fylgni gangverðs við ýmsar staðreyndir um seldar eignir, s. s. stærð, gerð, búnað, stað o. s. frv., og sennilegt gangverð ákvarðað með útreikningum á grundvelli þeirra viðbendinga.

Huglægu, órókstuddu mati skal ekki beitt nema engra annarra kosta sé völ um ákvörðun matsverðs.

Ákvæði skulu sett í reglugerð um aðferð við útreikning staðgreiðsluvirðis miðað við mismunandi greiðslukjör við kaup og sölu.

#### 19. gr.

Fasteignamat ríkisins annast mat fasteigna samkvæmt lögum þessum.

Fasteignamat ríkisins skal leitast við að tryggja samræmingu í matsstörfum og samræmingu upplýsinga sem máli skipta við framkvæmd mats. Þá er Fasteignamati ríkisins heimil útvegum sérfræðilegrar aðstoðar við mat eigna eftir því sem þörf krefur.

Fasteignamati ríkisins er heimilt að fengnu samþykki ráðherra að ráða trúnaðarmenn í einstökum kjördæmum, er annast mat og/eða skoðun fasteigna. Ef til kemur skal í reglugerð setja nánari ákvæði um ráðningu og starfssvið trúnaðarmanna.

#### 20. gr.

Fasteignamat ríkisins skal hlutast til um að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skv. 9. gr., skuli metnar frummati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust Fasteignamati ríkisins nema sérstakar ástæður hamli.

Fasteignamati ríkisins er heimilt að höfðu samráði við hlutaðeigandi stjórnvöld að meta ásláttarmati eignir sem eru þess eðlis að venjulegt mat er erfitt og/eða þjónar ekki opinberum hagsmunum.

#### 21. gr.

Aðili, sem verulega hagsmuni getur átt í matsverði eignar og sættir sig ekki við skráð mat skv. 19. og 20. gr., getur krafist nýs úrskurðar Fasteignamats ríkisins um matið. Krafa um endurmat skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum.

Nýtt matsverð skal þegar skráð í fasteignaskrá og gildir með þeim almennu breytingum sem á því geta orðið, sbr. 22. gr., þar til því er hrundið með nýju mati eða yfirmati.

Ráðherra getur með reglugerð ákveðið að sá sem krefst endurmats beri kostnað af því mati ef krafan er bersýnilega tilefnislaus.

#### 22. gr.

Fasteignamati ríkisins er heimilt, sé þess krafist af hálfu fjármálaráðuneytisins eða sveitarfélags, að taka til endurmats einstakar tegundir eigna eða eignir í tilteknum hverfum, sveitarfélögum eða landshlutum, með gildistöku frá þeim tíma sem Fasteignamat ríkisins ákveður, ef það telur matsverð ekki í samræmi við gangverð eins og til er ætlast samkvæmt lögum þessum. Endurmat einstakra eigna skal fara fram eftir ákvæðum 21. gr.

#### 23. gr.

Yfirmat fasteigna annast yfirfasteignamatsnefnd fyrir landið allt.

Nefndina skipar fjármálaráðherra þremur mönnum og þremur til vara til þriggja ára í senn, úr hópi tíu manna sem Hæstiréttur tilnefnir.

Kostnaður við yfirmat greiðist úr ríkissjóði. Yfirfasteignamatsnefnd getur þó gert eiganda fasteignar að greiða kostnað vegna tilefnislausrar kærur til nefndarinnar.

#### 24. gr.

Hagsmunaaðilar skv. 21. gr. geta kært niðurstöðu endurmats samkvæmt þeirri grein til yfirfasteignamatsnefndar. Kæra skal vera skrifleg og studd rökum og nauðsynlegum gögnum. Um meðferð máls fyrir nefndinni, framlagningu gagna eða málflutning fer eftir ákvörðun nefndarinnar.

Nefndin skal úrskurða slíkt mál innan þriggja mánaða frá kæru nema sérstök heimild fyrir frestun sé veitt af hálfu ráðuneytisins. Niðurstaða kærumáls skal þegar tilkynnt aðila þess og nýtt matsverð þegar skráð í fasteignaskrá.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar er fullnaðarúrskurður.

#### 25. gr.

Nú varðar mat eða yfirmat á tiltekinni fasteign starfsmann Fasteignamats ríkisins, sem mat framkvæmir, eða yfirmatsnefndarmann, maka hans, skylda menn honum eða tengda að feðgatali eða niðja, kjörbarn hans eða kjörforeldri, fósturbarn eða fósturforeldri, og skal hann þá víkja sæti, þegar mat fer fram, og annar settur í hans stað.

#### 26. gr.

Yfirfasteignamatsnefnd ber í nóvembermánuði ár hvert að ákveða framreikningsstuðla fyrir skráð matsverð fasteigna með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu frá síðasta viðmiðunartíma matsins á grundvelli gagna sem Fasteignamat ríkisins safnar og vinnur úr, sbr. 13. gr. Gerir Fasteignamat ríkisins tilögur um slíka framreikningsstuðla eftir því sem yfirfasteignamatsnefnd óskar eftir. Stuðlar þessir geta verið misjafnir, til hækkunar eða lækkunar fyrir mismunandi tegundir eigna, byggðahverfi, sveitarfélög eða landshluta, eftir mati nefndarinnar.

Ef eignir í einstökum sveitarfélögum verða fyrir verulegum og óvenjulegum verðbreytingum hefur hlutaðeigandi sveitarstjórn umsagnarrétt áður en yfirfasteignamatsnefnd tekur ákvörðun skv. 1. mgr.

Skráðu matsverði fasteigna skal breytt í fasteignaskrá í samræmi við ofangreinda stuðla og skal það verð talið fasteignamatsverð frá og með 1. desember til jafnlengdar næsta ár nema sérstakt endurmat komi til.

#### 27. gr.

Ráðherra getur með reglugerð sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara. Áður en slík reglugerð er sett skal um hana leitað umsagnar Sambands íslenskra sveitarfélaga.

#### 28. gr.

Um brot gegn ákvæðum laga þessara skal farið að hætti opinberra mála og varða brot sektum nema þyngri refsing komi til samkvæmt öðrum lögum.

#### 29. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt eru úr gildi felld lög nr. 28 29. apríl 1963, um fasteignamat og fasteignaskráningu. Umboð yfirfasteignamatsnefndar skv. lögum nr. 28/1963 fellur niður við gildistöku laganna svo og umboð millimatsmanna skv. 22. gr. laga nr. 28/1963, þó svo, að þeir skulu skila gögnum fyrir árið 1976 eftir því sem Fasteignamat ríkisins ákveður. Þá eru stöður við Fasteignamat ríkisins, sem ekki eru uppsegjanlegar með 3 mánaða fresti eða skemmri, lagðar niður frá gildistöku degi laganna, sbr. 14. gr. laga nr. 38/1954.

### Ákvæði til bráðabirgða.

#### I.

Fasteignamat samkvæmt aðalmati 1970, með þeim breytingum sem á því hafa verið gerðar lögum samkvæmt, gildir þar til því er breytt samkvæmt ákvæðum þessara laga.

#### II.

Fasteignamat ríkisins tekur við öllum eignum og gögnum sem nú eru í vörslu fasteignamatsins í Reykjavík eða utan Reykjavíkur, þar með talin hvers konar kerfisgögn og forrit vegna vélavinnslu fasteignaskrár.

### III.

Jafnhliða framkvæmd 4. mgr. 12. gr. laganna skal Fasteignamat ríkisins búa fasteignaskrá sína svo úr garði að flytja megi skrásetningu réttinda yfir fasteignum, sem nú fer fram við þinglýsingu, inn í fasteignaskrá þegar slík breyting þykir tímabær. Því til undirbúnings er Fasteignamati ríkisins heimilt að gera og gefa út staðlaðar gerðir skuldabréfa með veði í fasteignum sem falla mundu að slíku nýju skráningarkerfi eignar- og veðréttar á fasteignum.

### IV.

Nú vinnst eigi tími til skráningar einstakra hluta fasteigna í landinu, sbr. 2. mgr. 2. gr., fyrir 1. nóvember 1976 og skal Fasteignamati ríkisins þá heimilaður frestur til að ljúka þeirri skráningu til 1. nóvember 1977.

### V.

Áður en nýtt fasteignamat tekur gildi hinn 1. desember 1976, sbr. 3. mgr. 26. gr., skal fara fram endurskoðun á ákvæðum gildandi laga sem fasteignamat hefur áhrif á, þannig að samþykkt þessara laga valdi ekki breytingum á gjöldum af fasteignum.